بســــم الله الرحمن الرحيــم

جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا (محافظة الخليل)

إعداد

صالح أحمد صالح أبو حسان

إشراف:

د. علي عبد الحميد

د.عزيز الدويك

قدمت هذه الأطروحة استكمالا لمتطلبات درجة الماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية – نابلس – فلسطين.

2004

المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا
(محافظة الخليل)

اعداد

صالح أحمد صالح أبو حسان

نوقشت هذه الاطروحة بتاريخ: 5 / 1 / 2004 وأجيزت

أعضاء لجنة المناقشة	التوقيع
1- د. علي عبد الحميد/ رئيسا	....
2- د. عزيز دويك/ مشرفا ثانيا	....
3- د. احمد رأفت/ ممتحنا داخليا	....
4- د. كمال عبد الفتاح/ ممتحنا خارجيا	....

الإهداء

الى الشهيد القائد ابو عمار

إلى من ربياني صغيرا............... والدي الحبيبان

إلى من كانت لي سكن.............. زوجتي المخلصة

إلى زينة الحية الدنيا............ أولادي فلذات أكبادي

إلى من اشد بهم أزري....... إخواني وأخواتي الأعزاء

إلى أسمى معاني الصداقة...............

إلى كل من شجعني على مواصلة تعليمي وإتمام هذا البحث..............

إلى بلدية دورا إداريين وموظفين...............

إلى الشهداء الذين رووا بدمائهم ارض فلسطين...............

اهدي هذا العمل المتواضع

الشكر والتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد سيد المرسلين الحمد لله الذي أعانني وألهمني الصبر طيلة فترة الدراسة وتحمل مشاق جمع المعلومات وكتابة الرسالة.

فبعد الحمد لله رب العالمين فإنني أتقدم بالشكر والتقدير إلى الدكتور علي عبد الحميد لتكرمه بمتابعة سير الرسالة خلال فترة إشرافه، كما وإنني أتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتور عزيز الدويك الذي تابع عملي بالخطوة، والذي أمدني بالمعلومات خلال فترة إشرافه كما وإنني أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على ما قدموه من ملاحظات أثرت جوانب الرسالة.

كما لايفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى بلدية دورا وخاصة السيد رئيس البلدية محمد أبو عطوان والسيد إسماعيل العواودة- رئيس قسم التخطيط والدراسات، وذلك لما قدموه لي من معلومات ومخططات ومواكبة لعملي الميداني.

كما وإنني اتقد بوافر الشكر إلى السيدين:

محمد موسى غنام والمهندس منذر إبراهيم طلب بحيص لما بذلاه من جهد وتعب باستخدام الحاسوب على نظام ال (Autocad).

كما وأتقدم بالشكر إلى كافة العاملين بالمؤسسات في مدينتي دورا والخليل والى كل من قدم لي يد العون سواء ماديا ومعنويا.

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الأشكال		
الرقم	المحتوى	الصفحة

فهرس الصور

المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا

(محافظة الخليل).

اعداد الطالب

صالح احمد صالح ابو حسان

اشراف

د.علي عبد الحميد

د.عزيز دويك

الملخص

تناولت الدراسة مدينه دورا كنموذج للمناطق الفلسطينية التي تعرضت للاحتلال الإسرائيلي، والتي وجد فيها عشوائية في التخطيط وبالتالي استعمالات مختلفة وتداخل في هذه الاستعمالات.

تقع مدينه دورا آلي الجنوب الغربي من مدينه الخليل على بعد 9كم على خط إحداثي محلي شمالي 101.00 وترتفعاثي محلي شرقي 153.00 وترتفع حوالي 898م عن مستوى سطح البحر، وتبلغ مساحتها التنظيمية 15252 دونماً وبلغ عدد سكانها 18185 نسمه.(دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية، 1999).

تعرضت هذه الدراسة في البداية إلى مفهوم التخطيط الحضري وأهدافه وتخطيط المدن الحديث، ثم بعد ذلك تم إعطاء خلفيه نظريه عن موضوع استعمالات الأراضي من حيث المفاهيم الاساسيه، وتطور موضوع استعمالات الأراضي والنماذج المختلفة التي تفسر تلك الاستعمالات وأنواعها، والعوامل التي تؤثر على استعمالات الأراضي ومخاطر سوء استعمالات الأراضي.

بالاضافه إلى ذلك فقد اهتمت هذه الدراسة بالخصائص الطبيعية والجغرافية لمنطقه الدراسة من حيث الموقع الجغرافي والفلكي، المناخ، العلاقات المكانية للمدينة، أهميه الموقع عبر

العصور، تطور الوضع الإداري للمدينة، اتجاهات السكان في المدينة، وظائف المدينة، ثم بعض النماذج الجغرافية التي طبقت على المدينة.

بعد ذلك تطرقت هذه الدراسة إلى الأنظمة والقوانين التي حكمت التخطيط في الضفة الغربية من حيث المؤسسات التي قامت بإعداد المخططات ثم ألا نظمه والقوانين التي حكمت التخطيط في كل مرحله.

كما تناولت الدراسة استعمالات الأراضي في المنطقة المشمولة بالبحث وذلك من خلال المخططات الهيكلية المتتالية بدءاً من عام 1974م حتى عام 2001م، ونظراً لكون مخطط 1974م هو المخطط الأول فقد اعتبر الأساس الذي حدد سير المخططات اللاحقة فقد ترك هذا المخطط أثرا واضحاً على استعمالات الأراضي في المدينة.

كم تناولت الدراسة تحليل استعمالات الأراضي في مدينه دورا وأظهرت التناقضات بين المخططات وارض الواقع، وكذلك الاختلاف في الاستعمالات عبر سير المخططات الهيكلية المعمولة لمنطقه الدراسة.

كما بينت الدراسة واقع استعمالات الأراضي في مدينه دورا ولوحظ أن هنالك فرقاً شاسعاً بين المخططات، وما هو موجود على ارض الواقع ولوحظ أيضا أن هنالك اعتماد كبير على مخطط 1974م في تحديد الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

أما فيما يتعلق بمنهجية الدراسة فقد اعتمد عدة أساليب لتحقيق البحث فقد اعتمد المنهج الوصفي وذلك من خلال دراسة المخططات المعدة للمدينة وكذلك تم اعتماد المنهج التحليلي من خلال دراسة الواقع وتحليله وفهم العوامل التي أثرت على أنماط استعمالات الأراضي الحالية في المدينة، وكذلك تم الاعتماد على المسح الميداني من خلال قيام الباحث بدراسة واقع استعمالات الأرضي وتم ذلك من خلال حالة دراسية لثلاث مناطق هي كنار والفارعة وقنال أبو سمرة.

وفي النهاية تم التوصل آلي مجموعه من النتائج والتوصيات التي يرى الباحث من الضروري أخذها بعين الاعتبار ولعل أبرزها:

1- إيجاد قوانين فلسطينية جديدة لتنظيم البناء تنسجم وواقع الشعب الفلسطيني.

2- التأكيد على دور السكان في عمليات التخطيط.

3- إعداد مخططات لاستعمالات الأراضي في المدن الفلسطينية مع ضرورة الالتزام بها من قبل المسؤول والمواطن.

4- توعية المواطنين لأهمية استعمالات الأراضي ودورها في تطوير المدن.

5- إيجاد فرق تخطيطية متخصصة لإرساء قواعد التخطيط وعمل المخططات التي تخدم المدن الفلسطينية وتتفق مع واقعها.

1-1: المقدمة:

يعتبر موضوع استعمالات الأراضي من المواضيع المهمة وتكمن أهمية هذا الموضوع في انه يعتبر احد أشكال الاختلاف المكاني للأنشطة داخل المدينة فعلى المستوى العام نلاحظ أن هناك اهتمام كبير بتخطيط استعمالات الأراضي الذي يشكل رقم الأساس في تنظيم المدن وتخطيطها وتحقيق الاستخدام الامثل للأراضي التي تعتبر من الموارد والمصادر المحدودة. بالنسبة للمدن الفلسطينية فهي لم تحظى بالاهتمام المطلوب في موضوع دراسة استعمالات الأراضي بالرغم من أهمية هذا الموضوع والدور الذي يقوم به في تحليل الماضي ودراسة الحاضر والمستقبل.

أما منطقة الدراسة وهي مدينة دورا فهي تشكل رقم جزء من المدن الفلسطينية وقد تأثرت كثيراً بعشوائية الاستخدام والتي نتجت عن الأوضاع السياسية والجهات التي توالت على حكم فلسطين – العثمانيين، الإنجليز، الأردنين، اليهود، وأخيرا السلطة الفلسطينية.

لهذا السبب جاءت هذه الدراسة لتعطي صورة واضحة لهذه الاستعمالات في المدينة من خلال تحديد أنماط تطور الاستعمالات والوصول إلى أحسن استعمال للأراضي خاصة وان استعمالات الأرض تتميز بالديناميكية تبعاً لاحتياجات المجتمع المتغيرة فاستعمالات الأرض تعتبر ردة فعل لاحتياجات السكان لذلك فانه من الضروري الوقوف على هذه الاستعمالات ودور القوى الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع فضلاً عن اثر التغيرات المختلفة خاصة المنافسة والمفاضلة بين الأنشطة المختلفة على قيم الواقع داخل المدينة وفعاليتها في حركة الوظائف.

1-2: مبررات البحث ومشكل رقمته:

أ- مبررات البحث:

ترجع أهمية البحث إلى عدة أمور أهمها:

1- إن موضوع استعمالات الأراضي يعتبر أحد أشكال الاختلاف المكاني للأنشطة داخل المدينة.

2- إن فهم تركيب المدينة يعتمد على خريطة استعمالات الأرض.

3- إن دراسة استعمالات الأرض تعتبر مرحلة هامه في تطوير وتخطيط أي منطقة، وخاصة منطقة الدراسة للتعرف على خصائص الاستعمالات الموجودة وإعطاء تصور للاستعمال المستقبلي.

4- التوسع العمراني في المدينة والزيادة الطبيعية المرتفعة للسكان وسبل مواجهتها.

5- الموقع الهام للمدينة.

6- تعتبر هذه الدراسة الأولى على مستوى المدينة ويمكن اعتبارها القاعدة الأساسية لمزيد من الدراسات والبحوث في هذا الموضوع.

7- إعطاء الدراسات الجغرافية والاجتماعية مركزها بين الدراسات التخطيطية وذلك لان هذه الدراسات أصبحت أساس مهم في دعم المشاريع التخطيطية والإنمائية.

ب- مشكل رقمة البحث:

1- النمو الملحوظ الذي شهدته المدينة والذي أدى إلى تغيرات سكانية كبيرة مما نتج عنة سلبيات في قطاع الخدمات في المدينة والتي لم تنمو بشكل رقم متوازي مع النمو السكاني.

2- المخططات التي عملت للمدينة لم تأخذ بعين الاعتبار احتياجات المدينة والسكان ولم تراعي التوزيع الصحيح لاستعمالات الأراضي.

3- عدم توفر دراسات سابقة عن موضوع الدراسة في منطقة الدراسة

1-3: أهداف البحث:

في ضوء الأهمية المشار إليها فان هذه الدراسة تسعى لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

1- معرفة العوامل المؤثرة على استعمالات الأرض في المدينة.

2- إعطاء صور واضحة لاستعمالات الأرض أكثر شيوعاً بالمدينة وحل المشاكل الناتجة عن سوء الاستعمال لتلك الأراضي.

3- تحديد طريقة الاستعمال الحالية والتعرف على السلبيات الناجمة عنها ومن ثم تحديد الاستعمال الامثل لتلك الأراضي حالياً ومستقبلاً لتحقيق حاجات الحاضر وتوفير احتياجات الأجيال المستقبلية.

4- إبراز وتوضيح المعلومات حول استخدام الأرض في منطقة الدراسة لصانعي القرار وذلك بإتباع الأسلوب العلمي في التحليل.

5- ربط استعمالات الأرض في المدينة بمستويات التخطيط وإظهار أهمية كل مستوى مع استعمال الأرض.

6- إبراز اثر المنطقة الصناعية في المدينة على أنماط استعمال الأرض.

4-1 خطة الدراسة:

في ضوء الأهداف والأهمية الخاصة لهذه الدراسة فان خطة البحث تقوم على ثلاث محـاور أساسية:

- المحور الأول: يتناول الخلفية النظرية للدراسة من خلال مراجعة المفاهيم الأساسية والنماذج والنظريات المتعلقة بموضوع تخطيط استعمالات الأراضي وانعكاسها على التخطيط العـام والشامل للمدينة.
- المحور الثاني: سوف يشمل الخلفية المعلوماتية حول واقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا من خلال دراسة الخصائص الجغرافية والتطور العمراني وكذلك الملامح التخطيطية للمدينة.
- المحور الثالث: الذي يشكل رقم الجزء الرئيسي للبحث فيتناول تحليل وتقيـيم اسـتعمالات الأراضي الحالية في المدينة وإبراز نقاط القوة والضعف وتحديـد المشـاكل والمعوقـات بهدف الخروج بمقترح يتضمن السياسات والاستراتيجيات الأساسـية لتحقيـق الاسـتخدام الامثل للأراضي وهذا المقترح يرتكز على الخلفية النظرية التي تضـمنها المحـور الأول للدراسة.

5-1: منهجية البحث

لقد تم في هذه الدراسة اعتماد عدة اساليب لتحقيق البحث فقد تم اعتماد:

1- المنهج الوصفي: وذلك من خلال دراسة المخططات الهيكلية التي عملت للمدينة ووصـف ما هو موجود فيها ومقارنتها مع بعضها البعض وما هو موجود وعلى ارض الواقع.

2- المنهج التحليلي: وذلك من خلال دراسة الواقع وفهم العوامل التـي أثـرت علـى انمـاط استعمالات الاراضي الحالية في المدينة وفهم وتحليل اسباب الفجوة بين التخطيط النظـري والواقع العملي.

3- وتم الاعتماد في جمع المعلومات على

أ- المصادر المكتبية: وتشمل الكتب، المراجع، الدوريات، الرسائل العلمية ذات العلاقة بموضوع البحث.

ب- المصادر الرسمية وشبة الرسمية: وتشمل التقارير والنشرات الإحصائية الصادرة عن الجهات الرسمية مثل دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية ووزارة الحكم المحلي ووزارة الزراعة ووزارة التجارة، مراكز البحوث مثل مركز البحوث والدراسات الفلسطينية ومركز التخطيط الحضري والإقليمي التابع لجامعة النجاح، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس) في رام الله، مركز (أريج) للبحوث في بيت لحم والمركز الجغرافي الفلسطيني في رام الله.

ج- المخططات الهيكلية ومخططات تصنيف الأراضي والصور الجوية الخاصة بمنطقة الدراسة.

د- الدراسة الميدانية: من خلال القيام بمسح لاستخدامات الاراضي وتسجيل الملاحظات واجراء المقابلات الشخصية والزيارات الميدانية من اجل التعرف على كيفية تطور انماط استعمالات الاراضي في المدينة.

1-6: هيكلية البحث:

تشمل هذه الدراسة على ثمانية فصول تبعاً للمحاور الثلاث السابقة وهي:

الفصل الأول: ويضم الإطار العام ومنهجية الدراسة.

الفصل الثاني: ويضم الاطار النظري حول المفاهيم والنظريات الخاصة باستعمالات الأراضي.

الفصل الثالث: ويضم الخصائص الطبيعية والجغرافية لمدينة دورا.

الفصل الرابع: تطور استعمالات الأراضي في مدينة دورا.

الفصل الخامس: تحليل تطور استعمالات الأراضي في مدينة دورا

الفصل السادس: ويضم النتائج والتوصيات.

1-7: الدراسات السابقة والمراجع:

لا توجد دراسات متخصصة تناولت الموضوع وإنما وجدت دراسات تناولت أجزاء من الموضوع وتميزت بأنها ذات طابع ديموغرافي إضافة إلى ذلك الدراسات التي تناولت الموضوع على مستوى الوطن العربي وعلى المستوى العالمي ويمكن التطرق إلى بعض الدراسات التي تطرقت إلى هذا الموضوع أو جزء منه وهي كما يلي:

الدراسة الأولى:

رسالة ماجستير للطالب محمد فتح الله الصعيدي بعنوان "تطور انماط استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم خلال القرن العشرين".

- اهمية الدراسية:

أ- تشابهها مع دراسة تطور استعمالات الأراضي في مدينة دورا

2- أن كلتا المدينتين تعرضا الى الانتداب والاحتلال وبالتالي القيود التي فرضت على استعمالات الأراضي.

3- اظهار دور سياسات تخطيط استخدامات الاراضي في نمو المدن وتطورها. وتشكل رقم خلفية نظرية تستخدم في عملية تطور المدن الفلسطينية.

4- فهم العلاقة بين الظرفية السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية وبين انماط استعمالات الاراضي في مدينة فلسطينية عانت من السيطرة الاجنبية خلال مراحل تطورها خلال القرن العشرين.

5- توفير قاعدة من البيانات عن استعمالات الاراضي الحالية وذلك لوضع خطة متكاملة لسياسات استعمالات الاراضي في بلدية طولكرم وباقي البلديات.

6- تقييم السياسات المتبعة منذ انشاء البلدية في طولكرم حتى نهاية القرن العشرين.

7- البحث عن سياسة استعمالات تلبي حاجات الفرد والمجتمع وتوازن بين المصالح الفرديةوالمصلحة العامة.

8- إنها الدراسة الاولى في منطقة الدراسة.

النتائج الترتبة على الدراسة:

1- ان اكثر الفترات تأثيرا على استعمالات الاراضي في مدينة طولكرم هي فترة الانتداب.

2- خلال الفترة الاردنية الانجاز الايجابي هو توسيع حدود بلدية طولكرم.

3- ان فترة الحكم العسكري الاسرائيلي اثرت بشكل رقم واضح على سياسات التخطيط في المدينة فقد تحكم الاسرائيليون بالتنظيم والتخطيط في المدينة.

4- عدم فاعلية المخططات الهيكلية المتتالية للمدينة وعدم الالتزام بها على ارض الواقع.

الدراسة الثانية:

رسالة ماجستير للطالبة رواء صوالحة بعنوان" انماط تطوير وتخطيط وتأهيل مركز مدينة جنين التجاري".

- **أهمية الدراسة:**

1- تناولها لموضوع إعادة تطوير وتأهيل مركز جنين التجاري وبالتالي التطرق الى موضوع استعمالات الاراضي في مركز المدينة.

2- الاهتمام باعادة ترميم مركز جنين التجاري.

3- الاهتمام بشوارع الحاره واثاث الشوارع.

- النتائج المترتبة على الدراسة:

وجدت عدة اقتراحات منها:

1- انشاء مركز ثقافي وحديقة.

2- انجاز البنية التحتية وتحويل اتجاه الشوارع في منطقة المركز.

3- تقليل عرض بعض الشوارع واقتراح مناطق خضراء واماكن للاستراحة.

4- تحويل جميع الشوارع الداخلية الى شوارع للمشاه.

5- استخدام شارع دائري من اجل تخفيف الخطر على الاشارة الضوئية.

6- تحويل كراج التل الى منتزه ومنطقة خضراء.

7- تشجيع التطوير بالبناء العمودي وخاصة في منطقة المركز.

8- تجميل منطقة الدوار بالجزر وتقاطعات الطرق الاخرى.

الدراسة الثالثة:

رسالة ماجستير للطالبة كوثر ابو جحير بعنوان" تطور انماط استعمالات الاراضي في مدينة جنين خلال القرن العشرين".

أهمية الدراسة:

1- التشابه مع دراسة المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الاراضي في مدينة دورا.

2- عشوائية استخدام الارض في المدن الفلسطينية.

3- ان دراسة استخدام الارض تساعد في عملية التنمية.

4- الدراسة الاولى على مستوى المنطقة والقاعدة لمزيد من الدراسات.

5- أهمية موقع المدينة.

6- اعطاء الدراسات الاجتماعية والجغرافيا مركزها بين الدراسات المختلفة.

مقدمة:

يعتبر هذا الفصل مدخلاً نظرياً وذلك للتعرف على مفهوم التخطيط الحضري وأهدافه ومراحل تشكيله والذي يعتبر تخطيط استعمالات الأراضي جزءاً منه.

2-1: مفهوم واهداف التخطيط الحضري

2-1-1: تعريف التخطيط الحضري

1) هو عبارة عن عملية يتم من خلالها ترتيب وتنظيم معقول ومناسب من استخدام الأراضي وتحديد موقع الأنشطة المختلفة داخل المدينة (إسماعيل، 1993، ص:357).

2) يقول فرد ريك أوفر الذي كان رئيساً لقسم التخطيط الحضري والإقليمي بمعهد التكنولوجيا في ولاية مساشوستس " إن عملية تخطيط المدن هي عبارة عن تحديد انسب سبل وتوجيه ضبط استعمالات الأراضي، واستثمار مواردها بالشكل رقم الذي يحقق أقصى مردود اقتصادياً واجتماعياً ويأتي ذلك عن طريق تحسين البيئة" (البحيري، 1994، ص:9).

3) يعتبر تخطيط المدن عملية مستمرة وهي نتاج بشري منظم تعتبر نسيجاً معقداً متداخلاً. فهي تحتوي على تنظيم المناطق التجارية، الصناعية المجاورة للمناطق السكنية وهي تحتل دور أكبر يشمل:

1) استعداد السكان للتعامل مع السياسات المتبعة والتي تنعكس على حياتهم اليومية.

2) الدور الذي يمثله النظام الاقتصادي المتبع وطموحات وحاجيات المواطنين.

وبناءً على ما ذكر فإن تخطيط المدن يحتاج إلى فريق يعمل على:

1) تطوير وتقييم برامج توفير الخدمات.

2) وضع خطة مناسبة للتطوير الاقتصادي ودور القطاعين العام و الخاص.

3) معرفة احتياجات السكان ومدى وفرة الخدمات الاجتماعية.

4) تجميع وتحليل المعطيات الإحصائية و الأولية للمدينة والسكان.

5) الاستخدام الفعال للإمكانيات والفعاليات السياسية (الصعيدي، 2000، ص:5).

2-1-2: أهداف التخطيط الحضري:

يسعى التخطيط الحضري لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

1) تحسين البيئة الطبيعية للمجتمع لكي تزيد من أنشطة الإنسان وجعل هذه البيئة جميلة وصحية ومفيدة حتى تؤدي وظيفتها على الوجه الأكمل.

2) تنظيم العلاقة بين الاستعمالات المختلفة للأراضي في الحضر.

3) تحسين وتنميه المنفعة العامة للسكان في المرتبة الأولى.

4) التنسيق بين السياسة العامة وبين عمليات التنمية التي يقوم بها أفراد المجتمع.

5) توسيع وتقوية القاعدة الاقتصادية للمجتمع المحلي.

6) توفير المعلومات الفنية وجعلها تحكم وتوجه عملية اتخاذ القراءات السياسية الخاصة بالتنمية الطبيعية للمجتمع.

7) ربط عمليات التنمية الخاصة بالمدى الطويل مع عمليات التنمية الخاصة بالمدى القصير (علام، 1991، ص:23).

8) دعم وإتاحة أكبر قدر ممكن من التوازن بين الإنتاج وقطاعاته المتباينة أو بين الخدمات وبين الحاجات الملحة للناس.

9) تجنب سوء الاستخدام أو استنزاف الموارد بما يؤثر على القيمة الفعلية للعائد منها ولربحيتها دعماً للإنتاج من حيث الكم والكيف

10) حسن توزيع المشروعات التي تتضمنها الخطة في داخل الإطار العام الذي تشمله وتجنب النمو غير المتكافئ لقطاع من القطاعات دون الأخرى.

11) توفير البيئة المناسبة للسكن والاستثمار وتوفير الخدمات الضرورية للمجتمع.

12) مواجهة الكوارث أو الحالات الطارئة و النهوض في المناطق المنكوبة.

13) حماية المناطق ذات الوضع الخاص كالمناطق التاريخية و الأثرية والمحميات الطبيعية.

14) حل مشكل رقمات التجمعات الحضرية مثل مشاكل المرور، مشاكل البلدة القديمة، النمو المشوه لبعض الأحياء والقطاعات (الشامي، 1971).

2-2: تعريف استعمالات الأراضي:

يمكن التعرض إلى أكثر من تعريف لاصطلاح استعمالات الأراضي منها:

1) تعريف واختيار من خلال عدة استعمالات للأرض والمفاضلة بينهما حسب الأولوية والحاجة لضمان التوصل إلى أفضل الاستعمالات للأرض (Chapin, 1965).

2) عملية وضع توصيات تتعلق برصد ألاماكن المناسبة للاستخدامات الإنسانية المختلفة وذلك من اجل تقديم إطار من القرارات العقلانية التي تقرر تخصيص الأراضي للأغراض العامة والخاصة (غنيم، 2001، ص:33).

3) هو حزمة من الخطوات الإجرائية المتسلسلة والمترابطة التي يجري إعدادها وتنفيذها بهدف إيجاد استخدام امثل للأرض من خلال دراسة وتقييم جميع العوامل الاقتصادية والطبيعية القائمة وذات العلاقة (غنيم، 2001، ص:33).

4) هو الاهتمام بأنماط استعمال الأرض في الأرضيات والطوابق المختلفة وطرق عرض هذه الاستعمالات (سخنيني، 1998، ص201).

3-2: أهمية تخطيط استعمالات الأراضي:

يمكن الحديث عن اهمية تخطيط استعمالات الاراضي في اطار النقاط التالية:

1) الزيادات المستمرة في أعداد السكان، لذلك فإن معرفة كيف يتزايد السكان وأيـــن يتزايـــدون هي أمور مهمة بالنسبة لمخطط استعمالات الأراضي.

2) محدودية مساحة الأرض في دول العالم المختلفة.

3) المحافظة على الموارد الطبيعية بكل عناصرها.

4) التغلب على الكثير من المشاكل التي تنجم عن التغير في أنماط اســـتخدام الأرض كالتنـــافس بين الاستخدامات المختلفة.

5) تدهور الأراضي الزراعية ومصادر المياه والغابات وظهور الكثير من المشاكل الحضـــرية كالازدحام.

6) الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة والحاجة لمزيد منهـــا نتيجـــة لزيـــادة عـــدد السكان.

7) التطور السريع في حياة السكان وما ينجم عنه من زيادة الطلب على الأراضي للاســـتعمالات المختلفة.

8) تحقيق العدالة الاجتماعية في مجال توزيع الأعمال والوظائف لجميع المناطق.

9) الحاجة إلى تغيير الوضع القائم بتطوير إدارة الأرض من خلال أنماط تعمـــل علـــى تغييـــر الظروف الاقتصادية والاجتماعية الطبيعية السائدة إلى الأفضل ومنع حدوث تغييرات غيـــر مرغوبة من قبل السكان (غنيم، 2001، ص:136).

2-4: نظريات استخدام الأرض:

تعددت النظريات التي تناولت استخدامات الأرض في المدن وسوف نتطرق هنا إلى بعض هذه النظريات وهي على النحو التالي:

2-4-1: نظرية الموقع الزراعي:

يعتبر الخبير الزراعي الألماني "فون تونن" "Von Thunen" "أول من حاول ابتكار نظرية علمية تفسر موقع النشاط الاقتصادي. وتحاول نظرية تونن أن تبين الأنماط الزراعية التي تزدهر وتنمو حول المدن والسوق الحضري والفرضية الأساسية لهذه النظرية تتمثل في أن تكاليف الإنتاج تقل كلما زادت المسافة عن المدينة أو السوق في حين ترتفع تكاليف النقل.

ولكي يتحقق تونن من الفرضية وضع مجموعة من الشروط هي:

1) منطقة منعزلة تتألف من مدينة واحدة لها منطقة زراعية خاصة بها.

2) هذه المدينة تعتبر السوق الفائض حاصلات المنطقة التابعة ولا تستورد شيئاً من أي منطقة ثانية.

3) المنطقة المحيطة بالمدينة والتابعة لها لا تصدر فائض لأي جهة أخرى بخلاف تلك المدينة.

4) تمتاز المنطقة المحيطة بأنها تشتمل على بيئة طبيعية متناسقة وملائمة للإنتاج النباتي والحيواني.

5) يسكن المنطقة مزارعون يرغبون في الحصول على أقصى حد ممكن من الأرباح.

6) تستخدم هذه المنطقة وسيلة نقل برية واحدة.

7) تناسب تكاليف النقل مع المسافة **(Brad ford and Kent, 1978, P.28)**.

وبتطبيق النموذج تبين أن قيمة الأرض القريبة من السوق أكبر من قيمتها في المناطق البعيدة عن السوق ويمكن التعبير عن الصيغة التي تتغير فيها قيمة الأرض بالبعد عن السوق كما يلي:

قيمة الأرض = كمية الإنتاج × سعر السوق ـ تكاليف الإنتاج ـ أجرة نقل المحصول.

وبالتالي فإن ربح المزارع يعتمد على العلاقة بين تكلفة النقل وتكلفة الإنتاج وسعر البيع ويمكن التعبير عن ذلك بالصيغة الرياضية التالية:

الربح = سعر بيع المنتج ـ (تكلفة الإنتاج + تكلفة النقل).

وقد توصل تونن إلى أن ربح المزارع يتناقص كلما زادت المسافة عن سوق المدينة وبما أنه لا توجد مسافة دنيا لا يستطيع المزارع أن يحقق عندها ربحاً في أية سلعة فإن المسافة الخارجية لكل استعمال أرض زراعي تتحدد نتيجة تناقص الأرباح كلما ابتعدنا عن السوق (غنيم، 2001، ص:52).

2-4-2: النظريات التقليدية لاستخدامات الأرض الحضرية

أول النظريات هي نظرية الحلقات المركزية والتي وضعت من قبل عالم الاجتماع آرنس بيرجس E.Burgess واعتمدت هذه النظرية على فكرة أن التطور في المدن يأخذ الاتجاه الخارجي من المنطقة المركزية لكي يكون مناطق دائرية عددها خمسة يكون لها مركز واحد ويكون لكل منطقة مسمى كالتالي:

1) منطقة قلب المدينة وهي النواة التي تشمل المتاجر والمكاتب والبنوك....الخ. وتتواجد كل تلك الأنشطة في مكان مركزي من المدينة يسمى بالمنطقة المركزية للأعمال.

(Central Business District, CBD)

2) منطقة الانتقال وتتميز بتعدد وتغير طبيعة استعمالات الأرض ويبدأ في هذه المنطقة ظهور المناطق السكنية بمستويات مختلفة.

3)منطقة مساكن العمال وهي منطقة ذات مساكن شعبية لذوي الدخل المنخفض.

4) منطقة المساكن الأفضل: لذوي الدخل المتوسط.

5) منطقة الضواحي البعيدة: التي تمتد على طول خطوط المواصلات الرئيسية وتتميز بوجود مساكن لذوي الدخل المتوسط والعالي (حيدر، 1994، ص:154).

أما النظرية الثانية وهي نظرية القطاعات فقد ظهرت على يد الاقتصادي الأمريكي هومر هويت H.Hoyt عام 1939م حيث رأى أن التركيب الداخلي للمدن تحكمه الطرق التي تخرج من قلب المدينة باتجاه الأطراف ويؤدي التباين في إمكانية الوصول إلى فروق في أسعار الأراضي ويؤثر ذلك بدوره على استخدامات الأراضي في القطاعات المختلفة. وتضم نظرية القطاعات خمسة مناطق كما هو الحال في نظرية الحلقات المركزية باستثناء المنطقة الثانية التي اعتبرها هويت منطقة صناعات خفيفة وتجارة جملة بدلاً من المنطقة الانتقالية (إسماعيل، 1993، ص:275).

أما النظرية الثالثة فهي نظرية النوى المتعددة والتي قدمها اثنان من الجغرافيين هما (هاريس وأولمان) (Harris and Ullman) عام 1945 وبناءً على رأي هؤلاء إن المدن تظهر اتجاهات في النمو حول عدد من النوايا المتميزة أي أنها لا تنمو في مركز واحد من المدينة وأن تجميع استخدامات الأرض المتخصصة حول هذه النوايا قد شجعته عوامل عديدة منها أن بعض النشاطات التجارية أو الصناعية ترتبط بغيرها ارتباطاً وثيقاً مما يتطلب وجودها في منطقة واحدة (Brad ford and Kent , 1978 ,P.72).

إن النظريات السابقة تعكس أهمية وقيمة الأرض فعلى سبيل المثال تتركز منظمة الأعمال المركزية (CBD) في وسط المدن حيث التمايز والتفاضل والتنافس الشديدين الاستعمالات المختلفة وأسعار الأراضي والأجور المرتفعة جداً كما أن هنالك وعي لإمكانية انحطاط المناطق المحاذية لـ(CBD) والتي تعتبر مناطق انتقالية وسيطة وتمتاز بالكثافة السكانية والمشاكل الاجتماعية (الصعيدي، 2000، ص:16).

2-5: العوامل التي تؤثر علىاستعمالات الأراضي:

تتأثر استعمالات الأراضي بعدة عوامل أهمها:

(1) العوامل السياسية:

إن الوضع السياسي السائد في بلد ما من البلدان يؤثر بشكل رقم عام على حياة سكان ذلك البلد ويشمل ذلك التأثير على سياسة استعمالات الأراضي في ذلك البلد. فمنطقة الدراسة تأثرت كغيرها من المدن الفلسطينية بالوضع السياسي القائم وهو الاحتلال الإسرائيلي الذي أثر كثيراً على أنماط استعمالات الأراضي السائدة في الضفة الفلسطينية والقطاع. حيث أن أجهزة التخطيط في الضفة الفلسطينية كانت تديرها الإدارة المدنية الإسرائيلية وهي المسؤولةالفعلية عن تغير الخرائط الهيكلية في الضفة الفلسطينية حيث تقوم بالمصادقة على المخططات الهيكلية للمستوطنات وتصدر التراخيص المطلوبة لبناء مستوطنات جديدة.وبالمقابل تضع العراقيل امام التصديق على المخططات واستصدار تراخيص البناء (senan ,1993).

بالإضافة إلى ما سبق فقد دأبت سلطات الاحتلال الإسرائيلي على العمل لحسر الامكانات الفلسطينية وذلك بالسلب القاضم للأرض والموارد الطبيعية وعملت بصورة منظمة على شل وتدمير البنية النحتية في مجالات الصحة والتعليم والطاقة والمياه (مجلة الدراسات الفلسطينية، 1990، ص:248).

ففلسطين هي حالة فريدة في العالم ففيها ينفذ مخططان متناقضان لاستغلال الموارد الطبيعية لخدمة تجمعين سكانيين، أحد هما أصيل وصاحب أرض والثاني دخيل يملك القوة والامكانات (http://www.qudsway.com).

2) العوامل الاقتصادية:

إن العوامل الاقتصادية التي تؤثر على استعمال الأراضي عبارة عن قوة محلية وأخرى إقليمية تتفاعل مع بعضها لتخرج بالشكل رقم الحالي.وبمعنى آخر فإن القوى الاقتصادية

الخارجية وعلاقتها مع الاقتصاد الداخلي لها تأثير على مستوى هذه الأرض أي أن القوى الإقليمية تؤثر على معدل سير المدينة في عمليات التنمية (علام، 1991، ص:307).

ومن النواحي الاقتصادية فقد أثر الاحتلال الإسرائيلي بشكل رقم واضح على سياسة استعمالات الأراضي المتبعة وذلك من خلال الضبط والتقييد وهذا بدوره أدى إلى تأخر تنمية الحكم المحلي (الدراسات الفلسطينية، 1996، ص:105).

ففي المجال الزراعي انخفضت مساحة الأرض المزروعة بعد الاحتلال مباشرة والذي عمل على السيطرة على أوسع رقعة ممكنة من الأرض من خلال المصادرة والتوسع الاستيطاني وهذا أدى في النهاية إلى ما يسمى بالتبعية الاقتصادية للاحتلال (صامد الاقتصادي، 1986، ص:68).

أما في المجال الصناعي فقد عملت السياسة الاقتصادية الصهيونية على تدمير القطاع الصناعي في المناطق الفلسطينية ومن نتائج هذه السياسة:

1) تراجع مساهمة القطاع الصناعي في الإنتاج المحلي الإجمالي.

2) تحول بنبوي في صناعات المناطق المحتلة باتجاه إحلال صناعات تتكامل وتلتحق بالاقتصاد الصهيوني محل المؤسسات الصناعية القائمة.

3) تكريس وتعميق الطابع الحرفي للمؤسسات الصناعية في المناطق المحتلة.

4) انخفاض الطاقة الإنتاجية للمنشآت الصناعية بشكل رقم خطير بسبب إغلاق الأسواق التقليدية أمام منتجات المناطق المحتلة.

5) الانخفاض المستمر في القدرة المحلية على الادخار وبالتالي الاستثمار.

(صامد الاقتصادي، 1985، ص:184-188)

(3) العوامل الاجتماعية:

إن المجتمع هو نتاج لعمليات متتابعة ومتغيرة فهنالك في المراكز التجارية الموجودة في وسط المدينة نشاط رئيسي ونشاط تابع له خارج المركز كما يوجد تمركـز للخـدمات العامـة والسكان وفي نفس الوقت يوجد انتشار لها، كما يوجد داخل المدينة أنشطة غير متجانسـة مثـل وجود حي سكني ذو مستوى عالي يحيط به مساحة مختلفة، كما توجد أنشطة رئيسية في مكـان ما تهجر مكانها ويحل محلها أنشطة أخرى. وتقسم العمليات الاجتماعية المؤثرة على استعمالات الأراضي إلى ثلاثة أقسام هي:

1-السيطرة والتدرج.

2-المركزية واللامركزية.

3-الغزو والاحتلال (علام، 1991، ص:316)

(4) العوامل الطبوغرافية:

حيث أن الأنشطة الحضارية تميل إلى المواقع السهلية والقريبة من طرق النقـل حتـى تحقق مبدأ سهولة الوصول إلى هذه النشطة والاستخدامات الامر الذي نجم عنه تحول في اشكال المدن والتي غلب عليها الشكل رقم المتعدد الاذرع الذي يتناسـب مـع خطـوط المواصـلات المرتبطة بالمركز الحضاري.

(5) التربة:

ويقصد هنا بالتربة التركيب والبنية و التي تحدد طبيعة الاستعمال فعلـى سـبيل المثـال تحتاج المباني إلى تربة ممتازة ببنية قوية وقادرة على التحمل.

(6) عامل المنافسة:

ويقوم مفهوم المنافسة على أساس أنه لا يمكن لنشاطين أن يستغلا نفس الحيز المكاني في نفس الوقت، فهنالك استخدامات سائدة في المدن قامت على أساس عامل منافسة بين المجموعات السكانية المختلفة وبين استخدامات الأرض المختلفة من جهة أخرى، ويلاحظ ان الاستخدامات التجارية والصناعية في المدن تعتبر أفضل الاستخدامات وذلك لمردوداتها الاقتصادية يليها الاستخدامات السكنية من حيث القدرة على المنافسة.

(7) التقدم التكنولوجي:

ان التقدم التكنولوجي يؤثر بشكل رقم مباشر في حياة السكان وبالتالي طبيعة الأنماط من الاستخدامات الممارسة في المدن وكذلك يؤثر التقدم التكنولوجي في حركة السكان والجانب المعماري (غنيم، 2001، ص:43)

2-6: مخاطر عشوائية استعمال الأراضي:

العشوائية في استخدام الأراضي تؤدي إلى العديد من المشكل رقمات الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية وتؤدي بالنهاية إلى تدهور وتراجع المدن ووجود منافسه بين الاستخدامات المختلفة فالهدف هو خدمة المواطن في الحاضر والمستقبل وتنظيم لحياته وتوفير للموارد وإعطاء صورة جميلة للمدينة.

أهم المخاطر التي تنجم عن عشوائية استخدامات الأراضي:

(1) المخاطر البيئية والصحية:

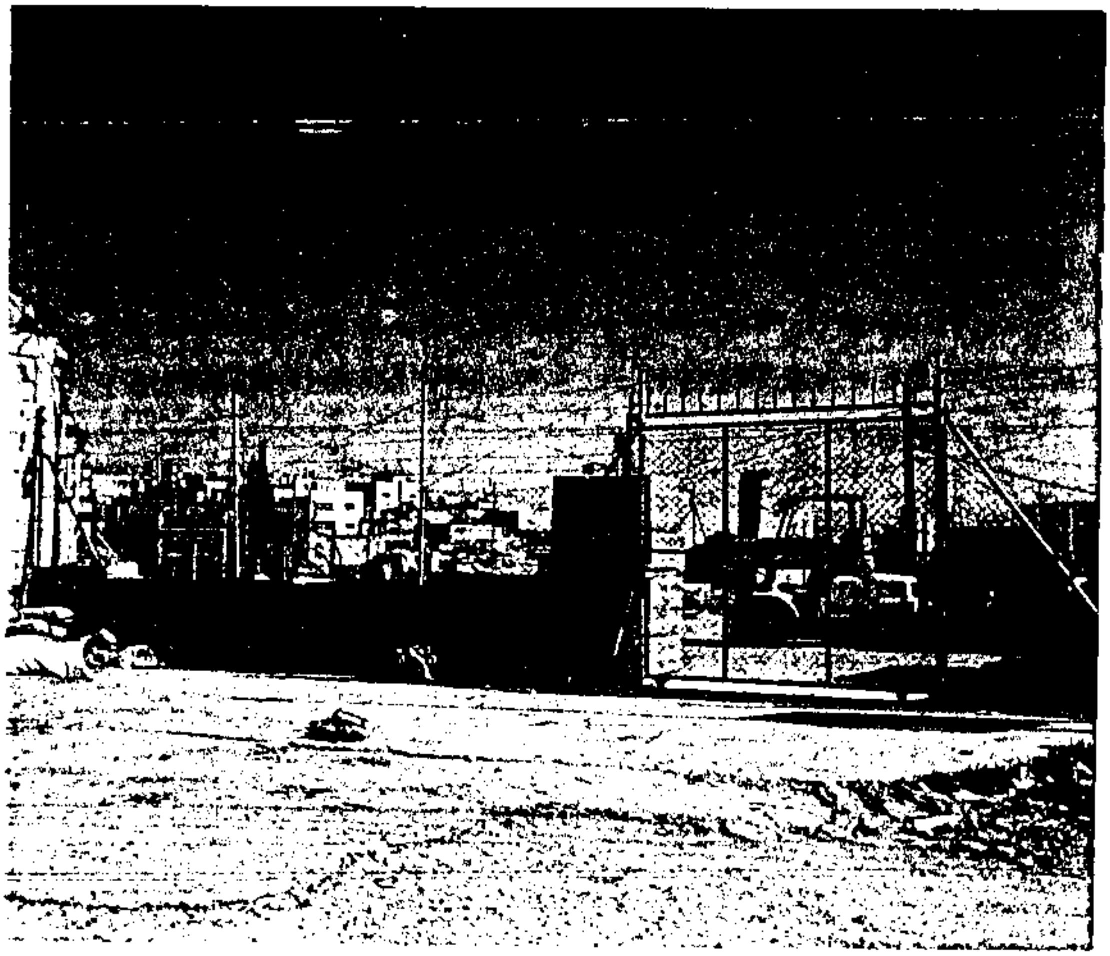
التخطيط السليم لاستعمالات الأراضي يصل بالنهاية إلى مرحلة يجنب المدينة فيها مخاطر بيئية وصحية إذا كان هنالك التزام بما هو مخطط.أما إذا كان هنالك عشوائية في الاستخدام أو سوء استعمال فهذا يؤدي إلى الاضرار بالبيئة التي يعيش عليها الإنسان فعلى سبيل المثال لا الحصر يجب أن يتم اختيار المواقع الصناعية في مناطق بعيده عن التجمعات السكانية

لحماية الإنسان من مضار التلوث والصناعات المختلفة.وكذلك بالنسبة للمساكن والتي يجب أن تقام في مناطق غير صالحة للاستخدام الزراعي. والأرض التي يجب أن نحافظ عليها حتى تجدد إنتاجيتها بشكل رقم مستمر وعدم استنزافها.ويتضح ذلك من الصور التالية صورة (2-1) و (2-2) و (3-2).

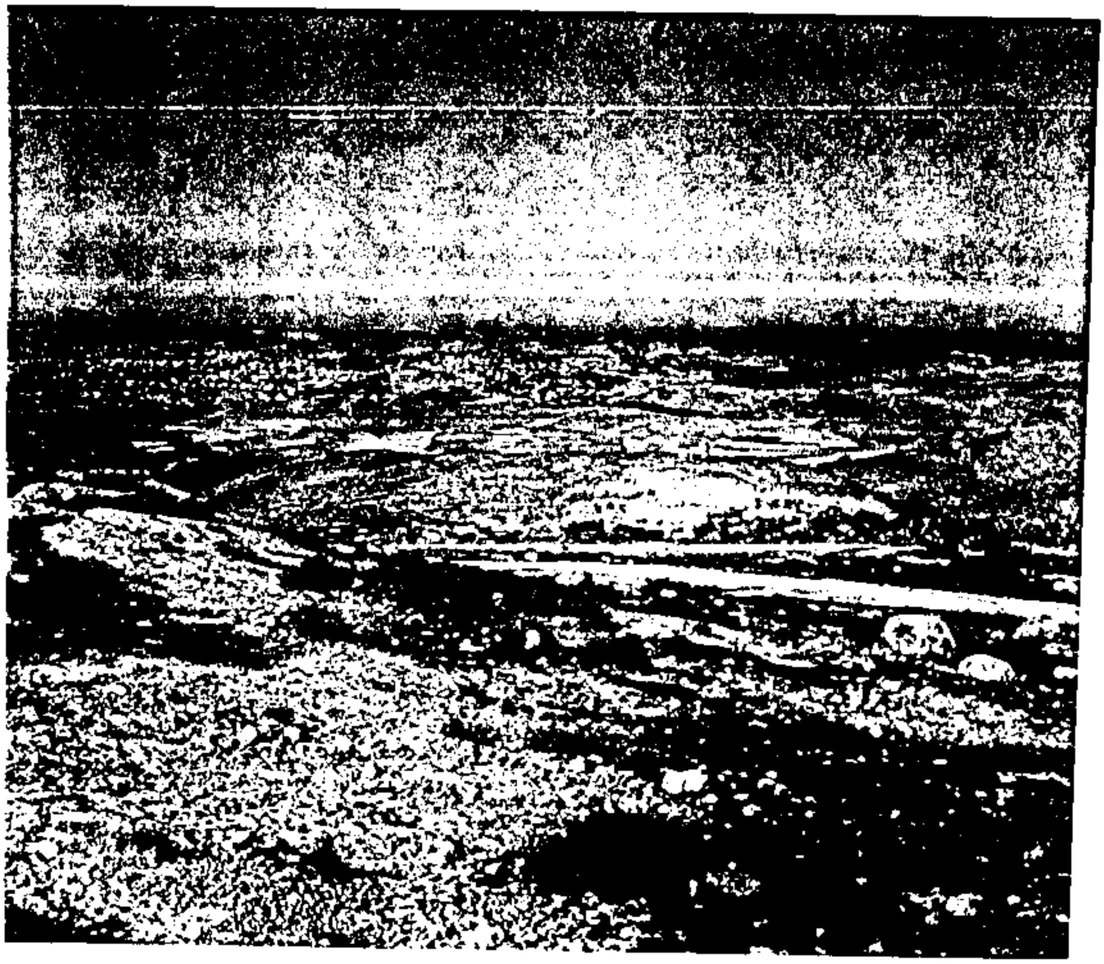
صوره رقم (2-1) تداخل الاستعمالات في مدينه دورا، حيث انه يرى في الصورة ورش ومباني سكنيه ومناطق صناعية.



صوره رقم (2-2) مخاطر عشوائية الاستخدام في مدينه دورا، حيث انه يـــرى فــــي الصـــورة مصنع بجانب منطقه سكنيه.



صوره رقم(2-3) مكب النفايات في مدينه دورا، حيث أنه يرى في الصورة مناطق سكنية قريبـــه لهذا المكب.



(2) المخاطر الاقتصادية:

يتم إعداد المخططات الهيكلية من قبل المؤسسات المسؤولة لتنظيم حياة المواطن ورفاهيته وتحقيق مصالح الفرد والمجتمع وهذا بدوره يؤدي إلى تكاليف تتحملها الجهات المسؤولة وهذه التكاليف تعتبر مهدورة إذا لم يتم الانتفاع منها.وذلك بعد التزام المواطن بالتطبيقات والقوانين المعمول بها. وكذلك فإن المواطن سوف يتحمل جزءاً من هذه التكاليف إذا لم يلتزم بما هو معمول به من أنظمة وقوانين كما أن المواطن سوف يتحمل تكلفة إضافية لإيصال الخدمات أو إيجاد بدائل في حالة عدم وصول الخدمات له (أبو حجير، 2001، ص:40).

(3) المخاطر الأمنية:

يعد المخطط الهيكلي من قبل الجهات المختصة ويكون الهدف منه رفاهية وأمن المواطن والبعد عن المخاطر التي تسبب الأذى والضرر للإنسان فعند منع أو السماح باستخدام معين يجب أن يكون ذلك منسجماً مع إمكانيات وقدرات المجتمع والأجهزة القائمة عليه.

لذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار هذه المخاطر والبعد عنها قدر الإمكان وذلك يتأتى من خلال الاستخدام الأمثل.

(4) المخاطر الاجتماعية:

تنشأ المخاطر الاجتماعية من عدم التزام المواطن بقوانين البناء والتنظيم مما يهدد الأمن الاجتماعي ويفتت المجتمع ووحدته وقد استغل الاحتلال هذه المواقف في تخريب العلاقات الاجتماعية بين المواطنين وفي تثبيت عشوائية الاستخدام.

(5) المخاطر العمرانية وتشويه النسيج العمراني:

يظهر ذلك من خلال العشوائية في الاستخدام من قبل المواطن وعدم التزامه بقوانين وأنظمة التخطيط وبرخص البناء الصادرة عن لجان التخطيط فنجد أن هنالك مجموعة من البيوت مقامة بدون تراخيص ونجد أن هنالك تداخل في الاستعمالات وهذا بدوره يؤدي إلى

تشويه البناء وشيخوخة المدينة وتهدم العديد من المنازل وعدم الانســـجام بـــين أنمـــاط البنـــاء المستخدم وهذا ما سنشاهده من خلال الصور (2-4)و(2-5)و(2-6) و(2-7).

صوره رقـــم (2-4) تشوه النسيج العمراني في مدينه دورا، حيث انه يرى في الصورة محل لبيع قطع السيارات بجانب مقبرة ومباني سكنيه.



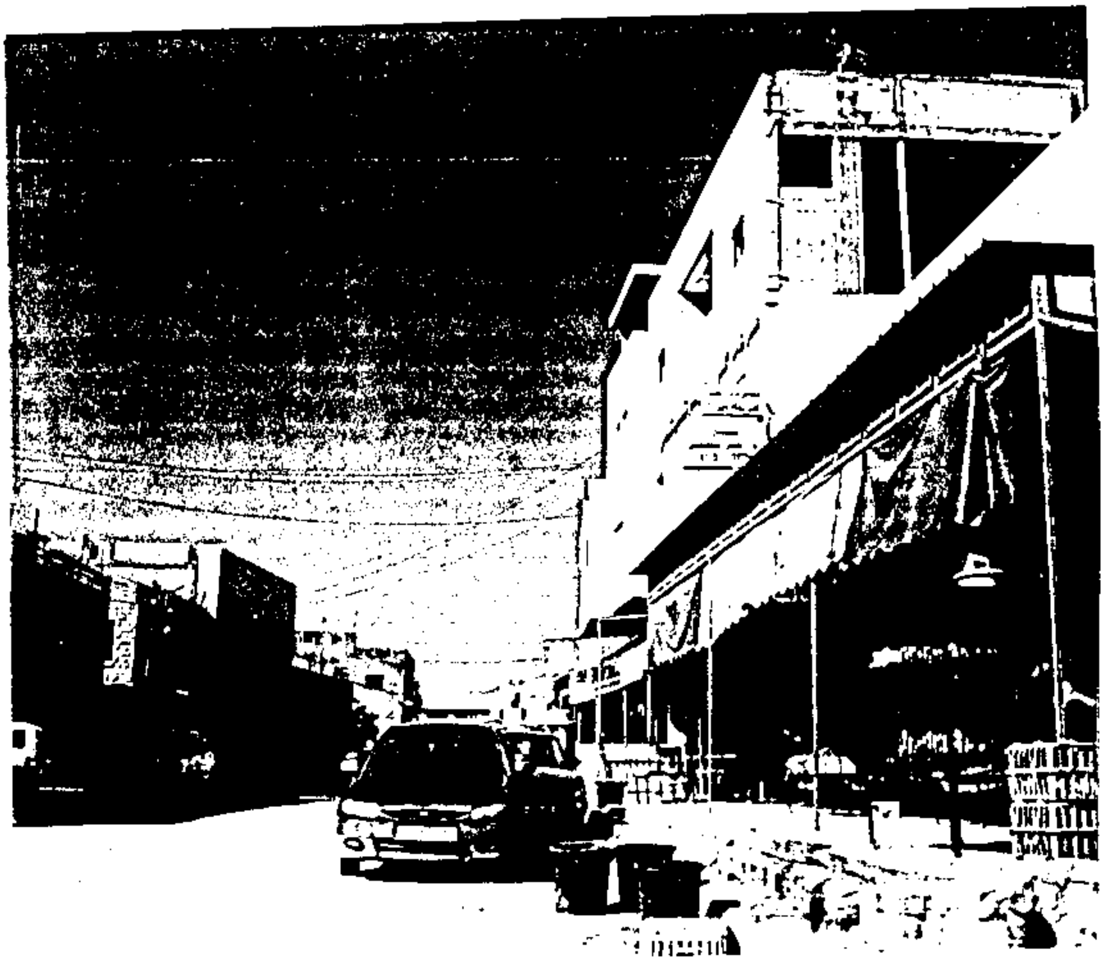
صوره رقم (2-5) تشوه النسيج العمراني في مدينه دورا، حيث انه يرى في الصورة مقبرة إلـــى جانبها قطع للسيارات ومباني سكنيه ومنطقه زراعية.



صوره رقم (2-6) تشوه النسيج العمراني في مدينه دورا، حيث انه يرى فـــي الصـــورة موقــف للسيارات وارض زراعية ومباني سكنيه.



صوره رقم (2-7) تعدي الاستعمالات السكنية والتجارية على الطرق في مدينه دورا.



(6) تناقض وتصدع في استعمالات الأراضي:

هنالك تناقضات وتداخلات بين الاستعمالات الريفية والحضرية وخير مثال علـــى ذلـــك التوسع العمراني على حساب الحزام الأخضر المحيط بالمدن وتغير صور المنظر الطبيعي لـــه بسبب زحف العمران والمنشآت الحضرية.ففي عدة بلدان تم تقديم اقتراحات لتغير الاســـتعمالات للأراضي وإخضاعها للشروط التنظيمية والدراسات في محاولة لإجراء تغيير بشكل رقم علمـــي ومدروس (الصعيدي، 2000، ص:22).

ويتضح من الصور التالية التعدي على الاراضي الزراعية فـــي المدينـــة صـــورة (2-8)و(2-9).

صورة رقم (2-8) غزو المباني للأراضي الزراعية في مدينه دورا، حيث انه يرى في الصـــورة توسع المباني على حساب الأرض الزراعية في منطقه وادي أبو ألقمره.



صوره رقم (2-9) الأضرار الناجمة عن سوء استخدامات الأراضي في مدينه دورا، حيث انه يرى في الصورة، المخلفات الناتجة عن فك السيارات في منطقه زراعية ويحيط بها مباني سكينه.



2-7: تصنيف استعمالات الأراضي:

فيما يلي عرض لأهم نظم تصنيف أنماط استخدام الأرض التي تم تطويرها وتطبيقها في مناطق عديدة من العالم.

نظام تصنيف المسح البريطاني:

طبق في نظام مسح استخدامات الأرض البريطاني عام 1930 نظام التصـــنيف التـــالي لاستخدامات الأراضي:

- الأراضي الزراعية وتلون باللون البني وتشمل الأراضي المزروعة والحدائق التجاريـــة والأراضي البور أو المتروكة للراحة.
- أراضي الحشائش الدائمة والمروج ولونها اخضر فاتح وهذه الأراضي مخصصة للرعي المنظم.
- أراضي المور والأرض الخلنجية والمراعي الخشنة وهي ذات لون اصفر ويدخل ضمن هذه المجموعة أراضي المستنقعات والسبخات.
- الاحراج والغابات ولونها اخضر داكن وتشمل هـــذه المجموعـــة الغابـــات المخروطيـــة والنفطية والمختلطة وأراضي الحراج.
- الحدائق المنزلية ولونها ارجواني ويشمل الحدائق المنزلية والمنتجة للخضار والفواكه.
- بساتين وحدائق الفاكهة ولونها ارجواني خفيف.
- المستنبتات ولونها اخضر متوسط.
- الأراضي غير الزراعية ولونها احمر وتشمل هذه المجموعة الأراضي المبنية ومنـــاطق المناجم والمدافن.وفي عام 1960استخدم تصنيف جديد في عمليـــة مســـح اســـتخدامات الأرض في بريطانيا واستمل هذا المسح على ثلاثة عشر نمطـــا مـــن أنمـــاط اســـتخدام

الأرض ولم يتميز هذا التصنيف عن سابقه إلا بزيادة في عدد أنمـــاط اســـتخدام الأرض التي اشتمل عليها (mather,1984,p.100).

نظام تصنيف مؤتمر الاتحاد الجغرافي الدولي:

وفي عام 1960 أيضا اختارت لجنة مؤتمر الاتحاد الجغرافي الدولي بالتعاون مـــع اليونسكو تطبيقا جديدا لمشروع مسح استخدام الأرض العالمي، وأخذت لجنة المشـــروع عند اختيارها لهذا التصنيف ضرورة أن يكون صالحا للتطبيق في جميع جهـــات العـــالم وبديء العمل بهذا التصنيف وتم تعديله عام 1960 ليصبح كما يلي:

- مراكز الطرق ومحيطها غير الزراعي باللون الأحمر.
- مزارع الخضروات والفواكه وتلون باللون الأرجواني الداكن
- المحاصيل الشجرية والمحاصيل الدائمة وتلون باللون الأرجواني الخفيف.
- أراضي المحاصيل الزراعية وتلون باللون البني وتشمل على نوعين هما

1- المحاصيل الدائمة ومحاصيل الدورة الزراعية وتلون باللون البني الداكن

2- الأراضي الزراعية الداخلة في الدورة الزراعية وتلون باللون البني الخفيف.

- المراعي الدائمة المحسنة وتلون باللون الأخضر الخفيف.
- المراعي غير المحسنة وتلون بدرجات من اللون الأخضر كالتالي:

1- غابات كثيفة اللون الأخضر الداكن.

2- غابات مفتوحة اللون الأخضر الوسط.

3- الاحراج اللون الأخضر الزيتوني.

4- غابات المستنقعات اللون الأخضر الزرقاوي.

5- غابات مستثمرة او محروقة اللون الأخضر المنقط.

6- غابات ذات استعمال متعدد اللون الأخضر المنقط بالبني

- المستنقعات والسبخات وتلون باللون الأزرق
- الأراضي غير المنتجة وتلون باللون الرمادي (سطيحه، 1972، ص:98).

وقد ظهر في العصر الحديث عدد من نظم تصنيف استخدامات الأرض الحديثة هي:

1- النظام الوظيفي ويعتمد على نوع النشاط ويشمل أقساما مختلفة كالنشاط الزراعي، الرعي، أنشطة حضرية. الخ.

2- النظام المورفولوجي ويقوم هذا النظام على نوع الغطاء الأرضي ويشمل أقساما مثل: أراضي أعشاب، أراضي بور، غابات.... الخ.

3- النظام المختلط وهو عبارة عن خليط من النظامين السابقين الوظيفي والمورفولوجي.

ويعتمد اختيار أي نظام من نظم التصنيف السابقة بالدرجة الأولى على طبيعة الدراسة ونوع تقنية الاستشعار عن بعد المستخدمة ومقياس رسمها، ويرى اندرسون Anderson إن النظام الوظيفي يناسب تصنيف الأرض للأغراض العامة، مع أن الغالب هو استخدام النظام المختلط في تصنيف استخدامات الأرض، وتجدر الإشارة إن أعداد نظام تصنيف استخدامات الأرض المراد تطبيقه يمكن أن يتم قبل البدء في عمليات مسح استخدامات الأرض أو بعد مسح استخدامات الأرض الحديثة.

تصنيف استخدام الأرض الموحد:

يعتبر نظام التصنيف هذا من أول نظم تصنيفات استخدام الأرض باستخدام الصور الجوية مع انه لا يناسب استخدام الصور الجوية لكونه يمزج العناصر الطبيعية والأنشطة البشرية مع بعضها البعض (جدول رقم رقم 4).

جدول رقم (4) نظام تصنيف استخدامات الأرض الموحد

- الاستخدام السكني.
  - عائلة أو عائلتان.
  - متعدد الوحدات
  - منازل مشتركة.
  - مساكن ريفية بكثافة منخفضة.
- الاستعمال الصناعي.
  - صناعة خفيفة.
  - صناعة ثقيلة (صناعة خاصة، بتروكيماويات، مصافي).
  - نقل ومواصلات.
  - سكة حديد.
  - مطار، قاعدة جوية.
  - طريق سريع، شوارع، مرافق.
- الاستخدام التجاري والخدمات.
  - مناطق تجارية (مركز تجاري، استعمال تجاري شريطي).
  - خدمات أخرى (طبية، تعليمية، دينية، مقابر).
- الاستخدام الترفيهي

- منشات ترفيهية (سينما، جولف، فروسية، تزلج، بولنج...الخ).
- مناطق ترفيه مائية.
- مخيمات.حدائق وملاعب أطفال.
- حدائق ومنتزهات.

• مناطق إنتاجية ومناطق مكشوفة.
- مناطق زراعية.
- تربية ماشية، مراعي.
- غابات صنوبرية، غابات مختلطة.
- تعدين.

يتبع..........

- مياه ومستنقعات.
- قيد الإنشاء.
- مناطق غير مستقلة واستخدامات أخرى.

(غنيم، 2001، ص:130-132)

تصنيف هيئة المساحة الأمريكية:

قام بإعداد هذا التصنيف اندرسون وزملاؤه Anderson ويعتبر من أكثر تصانيف استخدامات الأرض شهرة وتطبيقا في الولايات المتحدة وخارجها، يتكون هذا التصنيف من أربع مستويات من الاستخدامات ترك المستويين الثالث والرابع مفتوحين من اجل إضافة أي فروع تفصيلية تتطلبها الدراسة (انظر جدول رقم رقم 6).

جدول رقم (5) تصنيف هيئة المساحة الجيولوجية الأمريكية الخاص باستخدامات الأرض (المستويين الأول والثاني).

110- الأراضي السكنية:

111- مناطق سكنية ذات كثافة منخفضة.

112- مناطق سكنية ذات كثافة متوسطة.

113- مناطق سكنية ذات كثافة عالية.

114- مساكن مفتوحة.

115- سكن متعدد اقل من طابقين.

116- سكن متعدد أكثر من طابقين.

117- سكن مختلط.

120- التجارة والخدمات:

121- تجارة تجزئة وخدمات.

122- تجارة جملة وخدمات.

123- مكاتب وخدمات مهنية.

124- فنادق وموموتيلات.

125 - مراكز ثقافية.

126 - تجارة وخدمات مختلطة.

130- الصناعة:

131- صناعة خفيفة.

132- صناعة ثقيلة.

133- صناعة استخراجية.

134- صناعة تحت الإنشاء.

140- النقل:

141- المطارات والفنادق.

142- السكك الحديد.

143- الباصات والشاحنات.

145- خدمات وموانيء.

146- خدمات ومواقف.

150- الاتصالات والخدمات.

151- الطاقة (الكهرباء والغاز).

152- وحدات ومصادر المياه.

153- المجاري وخدمات المعالجة.

154- مواقع تجميع النفايات الصلبة.

160- خدمات مؤسسية:

161- خدمات تعليمية.

162- خدمات دينية.

163- خدمات صحية.

165- خدمات إدارية.

166- مقابر.

170- الترفيه:

171- منتزهات وحدائق وحيوانات.

172- شواطيء وسواحل.

173- ملاعب.

180- نشاطات مختلطة.

190- أراضي مفتوحة:

191- أراضي غير مطورة في المناطق الحضرية.

192- أراضي مطورة والاستخدام غير معروف.

210- المحاصيل والمراعي:

211- محاصيل حقلية.

212- مراعي.

220- فواكه ومشاتل وحدائق.

221- حمضيات.

222- أخرى غير الحمضيات.

223- مشاتل.

230- تربية حيوانات.

230- ماعز.

231- دواجن.

232- ماشية.

240- زراعات أخرى.

241- أراضي زراعية غير مستغلة.

242- أخرى.

310- الأعشاب.

320- شجيرات.

330- أراضي هامشية.

410- غابات دائمة الخضرة.

341- غابات صنوبرية.

342- غابات الأخشاب الحمراء.

434- أخرى.

420- غابات نفضية.

351- بلوط.

352- أخرى.

353- غابات مختلفة.

500- مسطحات مائية.

510- انهار وقنوات.

520- بحيرات.

530- خزانات مكشوفة.

610- مناطق مائية.

710- أراضي قاحلة.

810- الجليد.

910- التندار.

(العنقري، 1989، ص:33-39)

هنالك تصنيف آخر يشمل هذا التصنيف الاستعمالات التالية:

1-الأنشطة الصناعية وتشمل مناطق تخزين المنتجات الصناعية ومناطق الإنتاج ومناطق المباني والمكاتب ومناطق التوسع المستقبلي.

2-مناطق الزيارة وتشمل مناطق المعارض ومحلات البيع ومناطق الفنادق والمطاعم والمقــاهي والمناطق العامة كالمسارح ودور السينما والمتاحف والكنائس.

3- مناطق الإقامة وتشمل مناطق المكاتب المختلفة ومناطق الخدمات الصحية والتعليمية.

4- مناطق السكن وتشمل المساكن والمنازل والمساكن الخاصة.

5- المرور: ويشمل المرور السريع والمرور البطيء وممرات المشاة والسكك الحديدية ومناطق مباني الصيانة والكراجات والقنوات المائية.

6- المناطق الترويجية وتشمل مناطق الغابات ومناطق الحدائق ومناطق الملاعب الرياضية.

7-استخدامات أخرى وتشمل مباني غير مستغلة وأراضي غيــر مســتغلة وأراضــي زراعيــة ومباني وأراضي غير معروفة الاستعمال.

إن هذا التصنيف لاستعمالات الأراضي جاء كما ورد في النظام الهولندي.

(فرحان، 1987، ص:122-123)

الفصل الثالث

لمحة عامة عن مدينة دورا

3-1: الخصائص الجغرافية للمدينة

3-1-1: الموقع الجغرافي والفلكي

تقع مدينة دورا إلى الجنوب الغربي من مدينة الخليل على بعد 9كم بين خطي طول 35.5، 31.55 شرقي غرينتش وبين دائرتي عرض 31.31، 311.26 شمال خط الاستواء وترتفع مدينة دورا حوالي 898م عن سطح البحر (الدباغ، 1991، ص:195).

3-1-2: المناخ

مناخ فلسطين هو مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء ماطر معتدل الحرارة وصيف طويل حار جاف. أما مناخ دورا فهو يتأثر بمناخ فلسطين الذي يتميز بأنه جاف وحار صيفاً ومعتدل وماطر شتاء، ومناخ دورا رغم صغرها يتباين تبعاً للتضاريس والمسطحات المائية المجاورة والبعد عن الصحراء.

الرياح التي تهب على دورا هي الرياح الجنوبية الغربية التي تجلب المطر إضافة إلى الرياح الشرقية التي تكون باردة وجافة شتاء (الحوامدة وآخرون، 1992، ص:31).

أما فيما يتعلق بالأمطار فان معدلات لتساقط متفاوتة تبعاً لتضاريس المنطقة الجغرافية والتي تعتبر جزء من محافظة الخليل حيث أن أمطار ظهر الهضبة في دورا تتراوح ما بين 400-600ملم سنويا إما منحدرات الجنوب فتتراوح ما بين 300-400ملم سنويا والشمال أمطاره بين 300-400 ملم والمنطقة الجنوبية من التلال 250-300ملم سنوياً إما المنطقة المحاذية لشمالي النقب فتتراوح بين 150-250ملم سنوياً (النمورة، 1997، ص:81).

3-2: لمحة تاريخية عن المدينة

3-2-1: التسمية والنشأة

اسم دورا مأخوذ من" دور " وهو اسم كنعاني بمعنى مسكن والاسم القديم لها هو "ادورايم"(Adoraim) وفي العهد الروماني ذكرت باسم (Adora) وقد اشتهرت منذ القدم بكرومها وعنبها الذي عرف بـ (الدوري) (العمايرة، 1994، ص:20).

جذور دورا عميقة في التاريخ حيث أقام فيها الكنعانيون قبل حوالي 5000 عام فدلت الحفريات في تل بيت مرسم على الحضارة والديانة الكنعانية حيث وجدت لوحات فخارية تدل على ذلك (النمورة، 1997، ص174). وفي عام 586ق.م دمر "نبو خذ نصر الكلداني " بيت مرسم بعد أن قام بتدمير مدينة القدس، احتل الفرس دورا وأجزاء من فلسطين عام (332ق.م). (الدباغ، 1974، ص:590-591).

أما في العهد الروماني 63ق.م-636 فقد تم تقسيم البلاد إلى خمس مقاطعات وجعلت دورا عاصمة منطقة "ادوميا" (B.Kanael, 1975, P102).

كذلك في الفترة العثمانية تدل الوثائق على أن دورا ثارت في وجه إبراهيم باشا الذي تمرد على السلطان الشرعي بتحريض وتمويل من فرنسا (عراف، 1985، ص:148).

3-2- 2: تطور المدينة خلال القرن العشرين

(1) فترة الاحتلال والانتداب البريطاني (1918- 1948)

دورا كغيرها من المدن الفلسطينية خضعت للانتداب البريطاني وعانت الكثير منه وبسبب مقاومتها الشرسة للانتداب البريطاني قام الجيش البريطاني عام 1923م بإجلاء جميع سكانها المتواجدون في الخرب إلى دورا المدينة التي ضاقت بهم بسبب صغر المساحة مع زيادة عدد السكان وفرض الانتداب البريطاني عليها حصاراً لمدة ستة أشهر إضافة إلى الغرامات المالية الباهظة (النمورة، 1997، ص:176).

(2) الفترة الأردنية

تأثرت مدينة دورا بالاحتلال الإسرائيلي من حيث توافد السكان من داخل الخط الأخضر بعد احتلال مناطق أل 48 وهجرة سكانها إلى الداخل والشتات.

وقد حاولت الحكومة الأردنية إجراء مسوحات للأراضي على مستوى الضفة الفلسطينية إلا أن حرب عام 1967 جاءت قبل إتمام ذلك (التفكجي، 1994، ص:10-17).

(3) فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967-1995)

كغيرها من المدن في الضفة الفلسطينية خضعت مدينة دورا للاحتلال الإسرائيلي وقد تأثرت كثيراً من جراء هذا الاحتلال من حيث القتل والتشريد والمطاردة ومصادرة الأراضي وتشير الاحصاءات إلى أن مساحة الأرض التي احتلتها إسرائيل من منطقة دورا حوالي (96000دونم) جدول رقم (3-1).

جدول رقم (3-1) الأحواض المحتلة ومساحاتها بعد عام 1948

رقم الحوض	اسم الحوض	مساحة الحوض بالدونمات
43	أم الشقف	4123
44	اللويبدة	3152
45	أم حارتين	13520
47	جيمر	3840
48	ام خشرم	24728
49	مران	6232
51	السبطي	1345
52	الرعق	3446
53	مجادل	9816
54	أبو حلقة واعليان	1444
55	العقد	564

المصدر (النمورة، 1997، ص:71)

- وقد اتبعت سلطات الاحتلال الأساليب التالية في الاستيلاء على أراضي مدينة دورا.

1- مصادرة الأراضي بهدف إقامة المستعمرات عليها ومن هذه المستعمرات.

أ- مستوطنة " نيجوهوت" تأسست عام 1982م على أراضي خربة افقيقيس.

ب- أدورا (ب) تأسست عام 1983م على أراضي خربة طاروسة.

ج- ادورايم: أقيمت بالقرب من خربة طرامة عام 1983م.

د- عتنائيل: أقيمت عام 1983م على مساحة (483) دونما من أراضي دورا.

ه- بيت حجاي: أقيمت على أراضي مدينة الخليل إلا أن سلطات الاحتلال صادرت مساحات من أراضي دورا إلى الغرب والجنوب الغربي منها.

2- مصادرة الأراضي وإغلاقها

أ- أراضي دير رازح أعلنت مصادرتها عامي 1985-1986م.

ب-أراضي شرق وجنوب دورا أعلنت مصادرتها عام 1987م.

3- المحميات الطبيعية

أقيمت محمية طبيعية في دير رازح عام 1994م بمساحة(1032دونما)

4- زحف خط الهدنة

وقد تمثل ذلك بالاستيلاء على أراضي واقعة إلى شرق من هذا الخط تتبع لمدينة دورا بين بيت عوا حتى دير العسل.

5- الطرق الالتفافية

أ- طريق غزة عبر أراضي مدينة دورا بعرض 150م ولم يفتح.

ب-طريق الدوايمة الكوم السيميا دير سامت.

6- إقامة الكسارات والمحاجر وقد أقيمت هذه الكسرات والمحاجر في ثلاثة مواقع:

أ- المنطقة الواقعة بين النبي صالح وسوبا وعين فارس وفرعه

ب-الكسارة الثانية جنوب قرية البرج

ج- الكسارة الثالثة قرب الكسارة الثانية (التفكجي، 1994، ص:10-17).

(4) السلطة الوطنية الفلسطينية (1995-2001م)

استمرت في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية محاولات الاستيلاء على أراضي من قبل القوات الإسرائيلية مما دفع ذلك بالمواطنين إلى تشكيل اللجنة الوطنية لمواجهة الاستيطان.

بالرغم من ذلك فقد احتلت مدينة دورا مركزاً مرموقاً في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية بعد اتخاذ عدة وزارات ومؤسسات حكومية مقرات لها في المدينة فعزز ذلك من مكانة المدينة ودورها الإداري. كما تم تعزيز مكانة المدينة بافتتاح فرع لجامعة القدس المفتوحة فيها.

3-2-3: تطور الوضع الإداري للمدينة

دورا كغيرها من المدن الفلسطينية شهدت تغيرات على وضعها الإداري ونورد فيما يلي أهم المراحل التي مرت بها المدينة.

1) كانت دورا في الفترة العثمانية تملك مساحات شاسعة من الأرض معظمها كانت مشاعاً بين السكان باستثناء مسطح القرية. وقد تمت قسمة الأراضي في القرية خلال الفترة العثمانية بين السكان وذلك في عام 1877م (عراف، 1985، ص:192).

2) بعد الاحتلال البريطاني لفلسطين تم تهجير معظم سكان القرى التابعة لمدينة دورا إلى القرية نفسها (النمورة، 1977، ص:176).

3) بعد حرب عام 1948 فقدت قرية دورا حوالي 40% من مساحاتها بسبب الحرب واحتلال أراضي المدينة الخصبة (بلدية دورا، قسم الدراسات والتخطيط).

5) في العام 1967 تم تحويل قرية دورا إلى بلدية وذلك بأمر من السلطات الإسرائيلية بسبب مساحتها الشاسعة من الأراضي وكانت تضم حوالي مائه قرية وخربة (وزارة الحكم المحلي، الخليل).

6) في بدايات الاحتلال الإسرائيلي عام 1967 سعت الحكومة الإسرائيلية جاهدة لمنع التوسع العمراني للمدينة وذلك عن طريق منع توسيع حدود المدينة في الجهة الجنوبية لوجود معسكر لقوات الاحتلال الإسرائيلي وفي الجهة الشرقية لوجود مستعمرة "حاجاي" وكذلك عملت على منعها من التوسع غربا وأقامت مستعمرتين (النمورة, 1997، ص181).

7) بعد إبرام اتفاقية اوسلو في العام 1993م وخضوع الغالبية العظمى من التجمعات السكانية الفلسطينية لإدارة السلطة الوطنية الفلسطينية تم تشكيل المجلس البلدي الثاني في المحافظة في قرية بيت عوا عام 1998م، أما بقية القرى فهنالك تسع عشرة مجلساً قروياً وثلاث مجالس محلية.

3-3: اتجاهات السكان في المدينة

كانت مدينة دورا وضواحيها خلال الفترة العثمانية عبارة عن قرى صغيرة حيث كان عدد السكان في دورا حوالي(420) نسمة (أبو بكر، 1994، ص312).

وقد ازداد هذا العدد ليصل عام 1922م إلى(5834) نسمة وفي عام 1931م ارتفع العدد إلى (7255) نسمة وفي عام 1945م قدر عدد السكان في القرية وجوارها من المزارع التابعة لها بـ (9700) نسمة وفي إحصاءات عام 1961م كان في قرية دورا نفسها (3852) نسمة (الدباغ، 1991، ص:196).

وحسب إحصائية رابطة الجامعيين للعام (1985) قدر عدد سكان المدينة والقرى التابعة لها بـ(27100) نسمة (مركز الأبحاث، رابطة الجامعيين).

فقد وصل عدد سكان مدينة دورا إلى (15300) نسمة ومن المتوقع أن يصل هذا العدد عام(2001م) إلى (18185) نسمة وفي عام (2005) حوالي (22085) نسمة، وفي عام

(2010م) حوالي (27466) نسمة وذلك حسب تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية، 1999م).

3-4: وظائف المدينة

(1) الوظيفة الزراعية

تمارس دورا هذه الوظيفة منذ القدم وذلك لتوفر الظروف الملائمة للزراعة كخصوبة التربة واعتدال المناخ ووفرة المياه وقد بلغت مساحة الأراضي المزروعة في المدينة وقراها نحو 60340 دونماً وبلغ عدد العائلات العاملة في الزراعة حوالي 3000عائلة.

(مديرية الزراعة، دورا)

(2) الوظيفة الإدارية

تعد مدينة دورا مركزاً للقرى والبلدات التابعة لها حيث تبلغ مساحة هذه المدينة مع قراها نحو (240704) دونماً ويسكنها نحو 52000 نسمة (دائرة الإحصاء المركزية) ويلحق بها نحو مائة بلدة وقرية وخربة أكبرها بيت عوا دير سامت خرسا البرج وتحتوي المدينة على عدد من الدوائر الحكومية مثل الزراعة والعمل والصحة والداخلية والمحكمة الشرعية ومحكمة الصلح وهي تهتم بتقديم الخدمات لسكان المدينة والقرى التابعة لها.

(3) الوظيفة التجارية

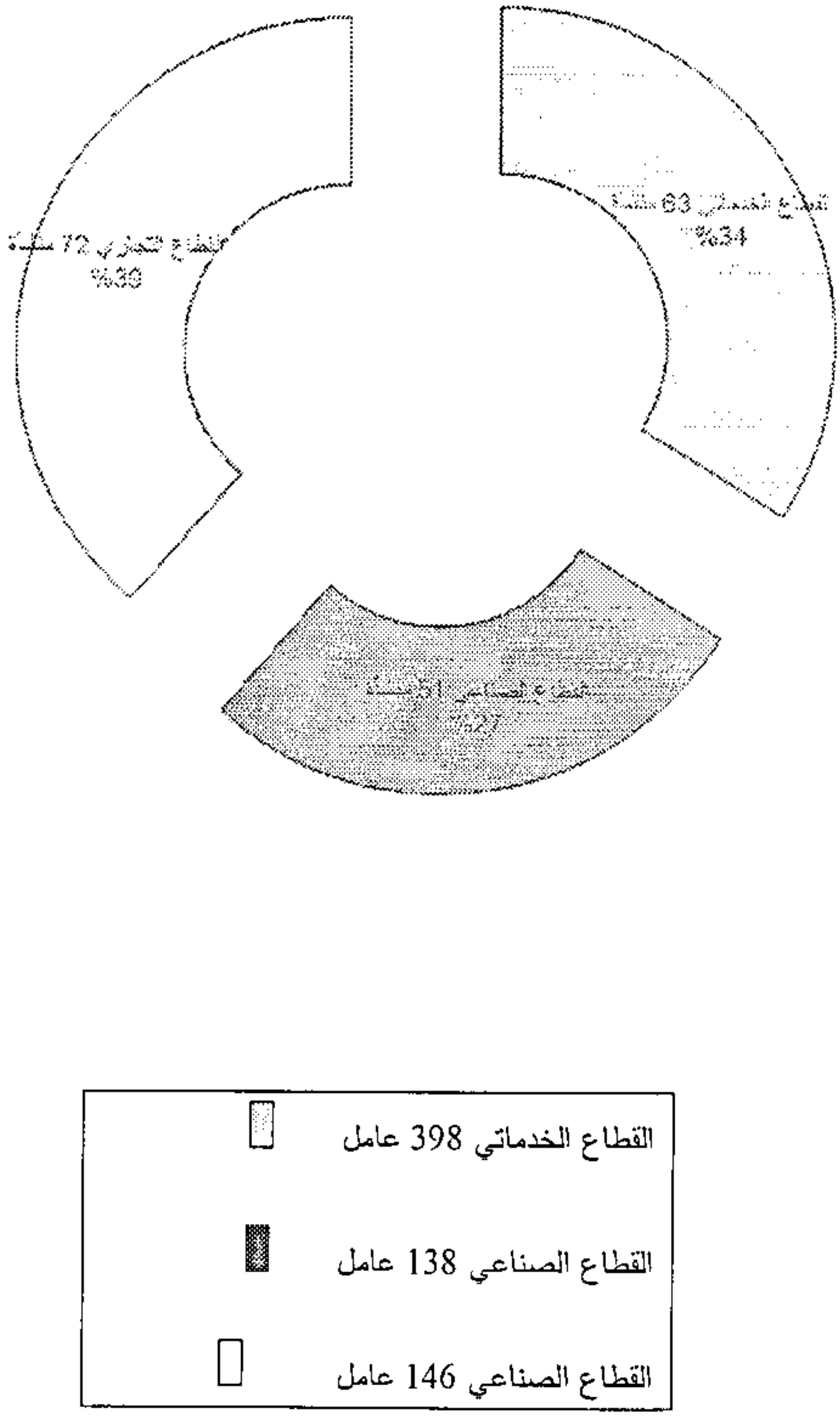
لعبت التجارة في الاونه الأخيرة دوراً هاماً في المدينة وذلك لموقعها بالنسبة للقرى التابعة لها وموقعها المتوسط بالنسبة للمدن المجاورة وتشير الإحصاءات أن المنشآت التجارية ما بين تجارة الجملة والتجزئة وصل إلى (72)منشاة في المدينة ويعمل في القطاع التجاري نحو 138 عاملاً (مكتب العمل/ دورا).

(4) الوظيفة الصناعية

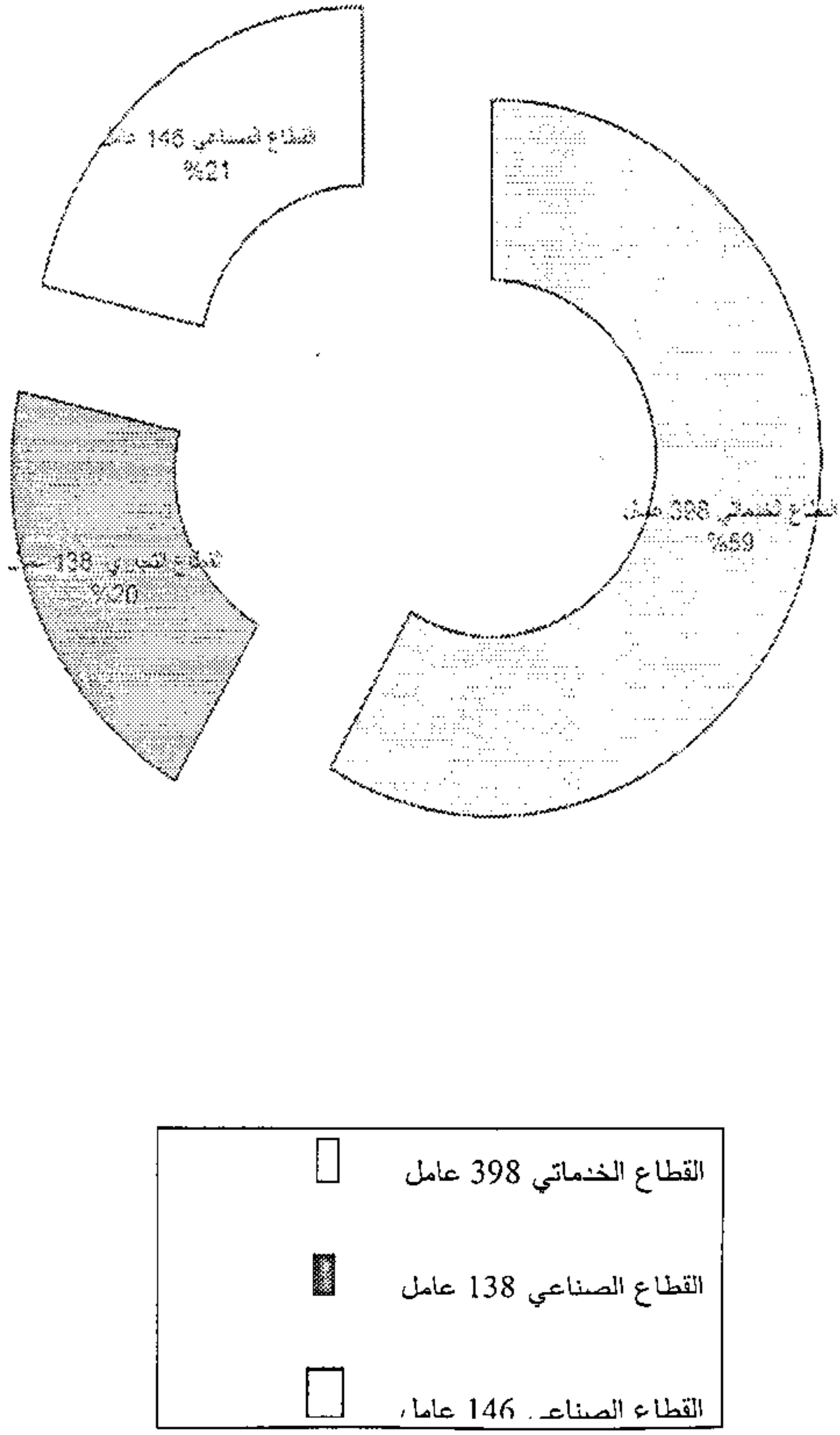
مارست المدينة في القدم صناعات حرفية بسيطة كطحـــن الحبـــوب وعصــــر الزيـــوت وبعض الصناعات النسيجية. أما في الوقت الحاضر فقد بلغ مجموع المنشآت الصناعية نحو 51 منشأة ما بين صغيرة وكبيرة ويعمل بها نحو 146 عامل (مكتب العمل/دورا).

ويتضح من الشكل رقم (3-3) عدد المنشآت لكل قطاع اقتصادي ونسبها المئوية لمدينة دورا. أما الشكل رقم (3-4) فيمثل القطاعات الاقتصادية وأعداد العمال في كل قطـــاع ونســـبها المئوية لمدينة دورا. أما الشكل رقم (3-5) فيمثل نسبة العمال الذكور إلى الإناث في القطاعـــات الاقتصادية لمدينة دورا.

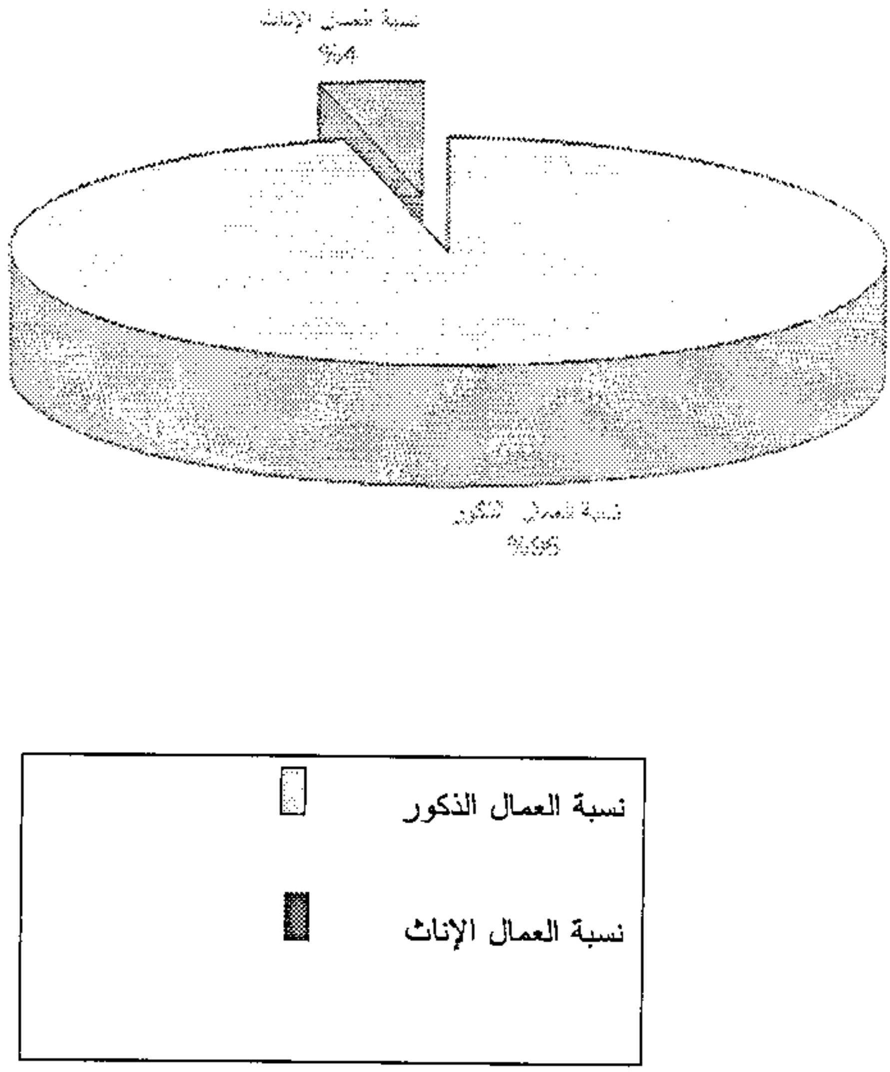
شكل رقم (3-1) نوع القطاع الاقتصادي وعدد المنشآت ونسبها المئوية لمدينة دورا



رقم(3-2) نوع القطاع الاقتصادي وأعداد العمال ونسبها المئوية لكل قطاع لمدينة دورا



شكل رقم (3-3) نسبة العمال الذكور إلى نسبة العاملات

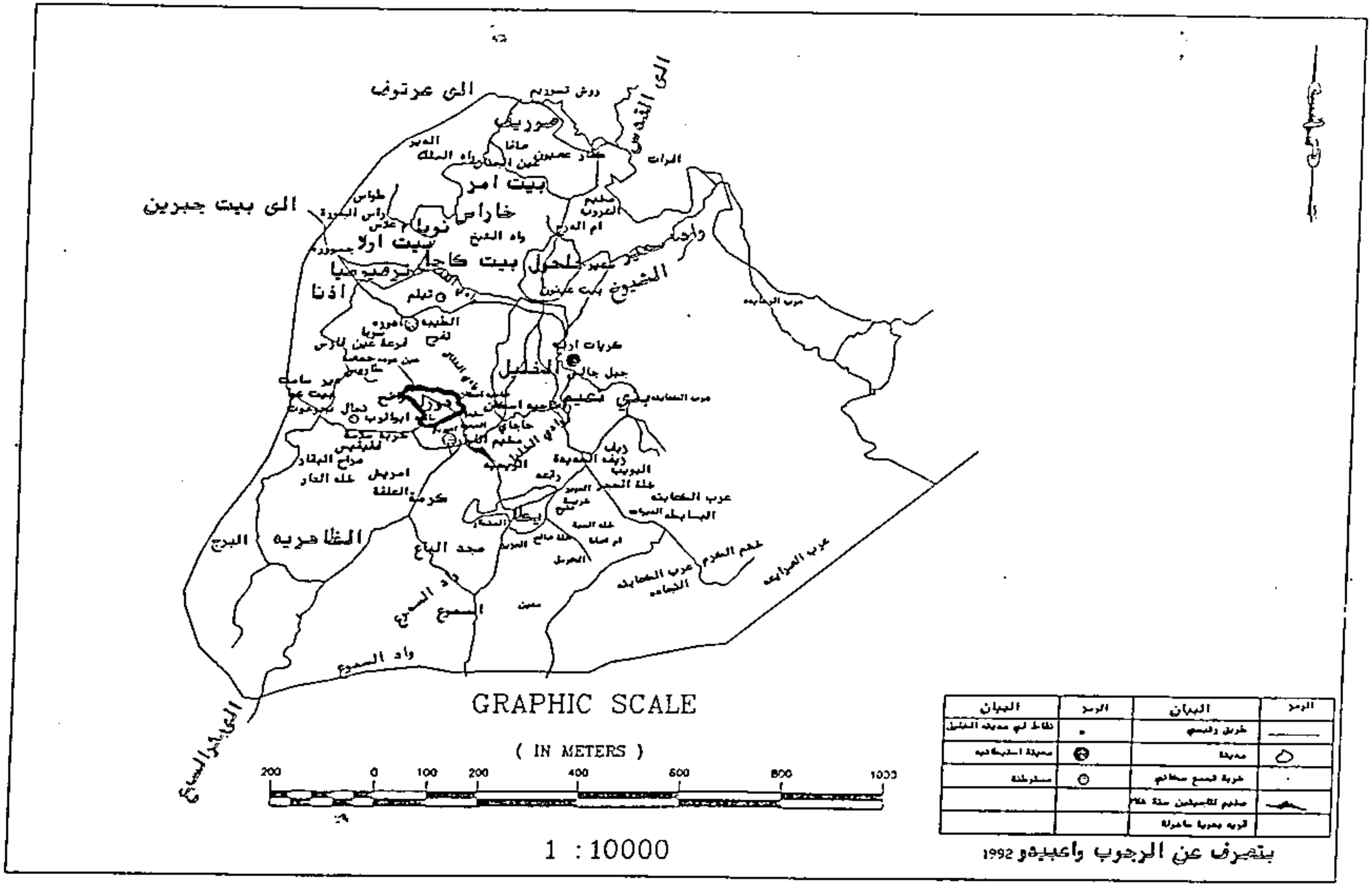


3-5 العلاقات المكانية والاقليمية

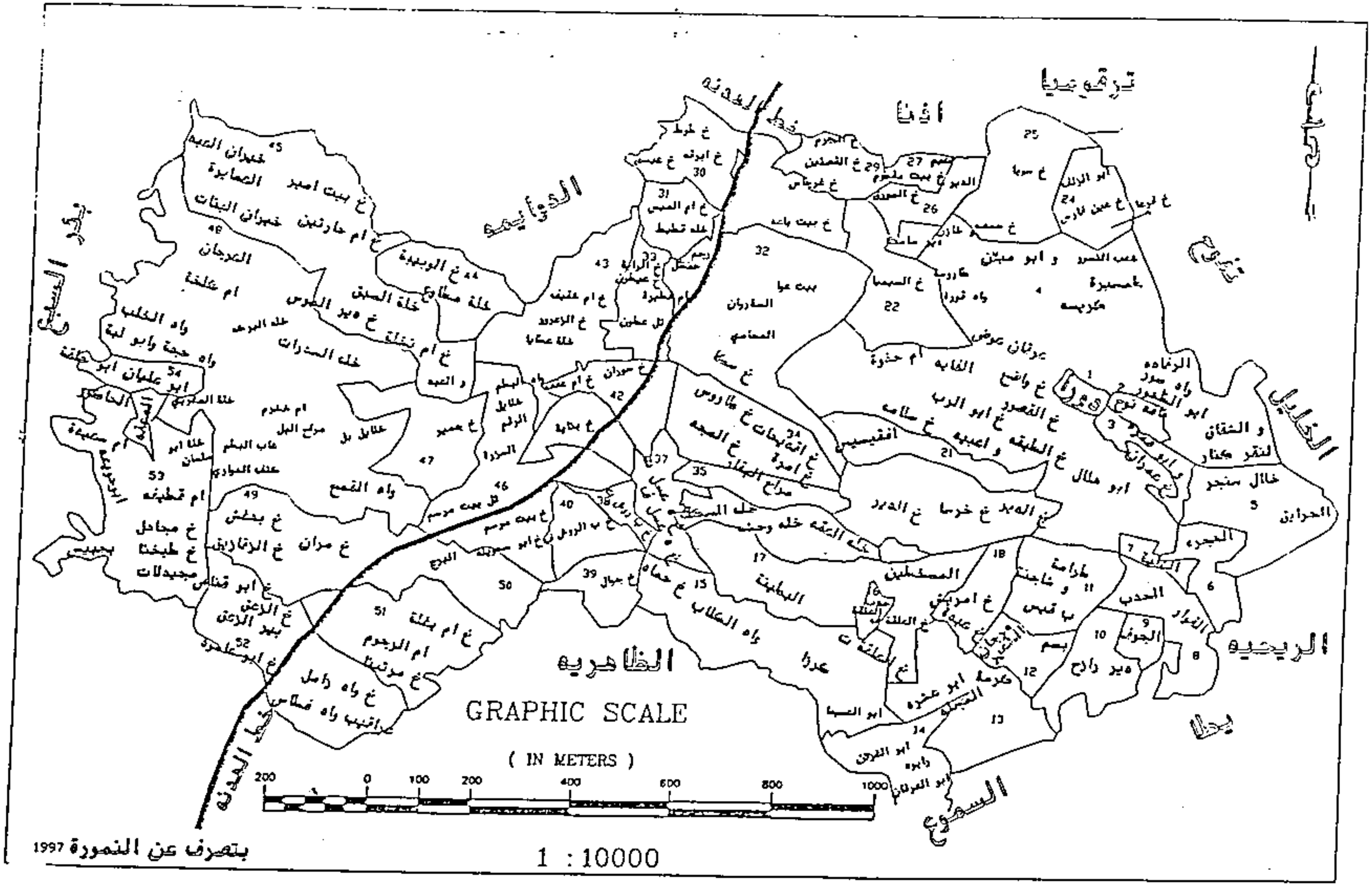
3-5-1 العلاقات المتبادلة مع المدن الاخرى

دورا مدينة فلسطينية تتباعد عن مراكز العمران الفلسطينية بمسافات لها دلالاتها. وهـذا يظهر أهميتها لبقية المدن المجاورة فهي تبعد عن مدينة الخليل حوالي 9 كم وعن مدينة القـدس حوالي 44 كم وعن مدينة بئر السبع حوالي 50 كم. وكذلك تبعد عن بلدة يطا حـوالي 10 كـم وعن بلدة الظاهرية حوالي 11 كم. ونستطيع ملاحظة توسط المدينة للتجمعات السكانية المحيطة والتي تشكل رقم الظهر للمدينة وهذه التجمعات تعتمد في خدماتها علـى المدينـة وتقـدر هـذه التجمعات بحوالي (100 تجمع ما بين قرية وخربة) شكل رقم(3-1)، (3-2).

شكل رقم (3-5) خريطة دورا وجوارها قبل عام 1948



شكل رقم (3-4) خريطة محافظة الخليل



أما فيما يتعلق بحجم المدينة مقارنة بالمدن الفلسطينية فهذا يتضح من الجدول رقم (3-2) حيث أن العلاقة بين الحجم والتباعد توضح الكثير من جوانب تشكيل شبكة المدن الإقليمية وتكشف عن خصائص توزعها في فلسطين وعن ضوابط نموها الطبيعية والحضارية ويتضح من دراسة الجدول رقم أن مدينة دورا تحتل المرتبة التاسعة من حيث الحجم بين منظومة المدن الفلسطينية الخاضعة للسلطة الوطنية الفلسطينية.

أما من حيث مساحة الأراضي التابعة لمحافظة دورا فتبلغ حوالي (704-240) دونما حيث تحتل المرتبة العاشرة كما يظهر في الجدول رقم (3-3).

جدول رقم (3-2) تقديرات عدد سكان مدن الضفة الغربية

الرقم	المدينة	عدد السكان	الرتبة
1	الخليل	140055	1
2	القدس	131962	2
3	نابلس	115872	3
4	رام الله والبيرة	54492	4
5	طولكرم	39253	5
6	قلقيلية	37585	6
7	جنين	30836	7
8	بيت لحم	25580	8
9	دورا	18185	9
10	أريحا	17349	10
11	بيت جالا	14265	11
12	سلفيت	13146	12
13	بيت ساحور	13123	13
14	طوباس	11771	14

الجدول من اعداد الباحث

جدول رقم (3-3) مساحات أراضي محافظات الضفة الغربية

الرقم	المدينة	المساحة بالدونم	الرتبة
1	القدس	333000	7
2	الخليل	1083000	2
3	نابلس	1584000	1
4	رام الله والبيرة	794000	3
5	طولكرم*[1]	333000	8
6	جنين	592000	4
7	بيت لحم	581000	5
8	أريحا	351000	6
9	طوباس *[2]	313123	9
10	دورا *[3]	240704	10
11	سلفيت*[4]	23117	11

الجدول من إعداد الباحث

*** المركز الجغرافي الفلسطيني مشروع قاعدة المعلومات الجغرافية-نشره رقم(2)-1996.**

3-5-2: قياس التفاعل المكاني بين دورا والمدن الأخرى

ترتبط مدينة دورا بعلاقات مع المدن الفلسطينية الأخرى ومن اجل معرفة هذه العلاقات فلا بد من استخدام بعض القوانين والنظريات التي تتيح لنا الفرصة بمعرفة هذه العلاقة مع مدينة دون سواها ومن اجل ذلك تم استخدام قانون الجاذبية وقانون التعادل عند نقطة القطع وقـانون التجزئة.

[1] تشمل طولكرم مساحة محافظة قلقيلية.

[2] دائرة الاحصاء المركزية: دليل التجمعات السكانية-منطقة طوباس 2000.

[3] (الدباغ، 1991، ص:195)

[4] دائرة الاحصاء المركزية: دليل التجمعات السكانية-منطقة سلفيت 2000

(1) قانون الجاذبية:

يقوم هذا القانون على دراسة المدينة كموقع وموضع ونقطة مكانية، حيث أن المدينة ترتبط بما يحيط بها من مناطق ولا تستطيع العيش بمعزل وإنما تقوم على تبادل العلاقات مع المناطق الأقرب إليها ثم الأبعد وقد حاول الجغرافيون فهم المدى الذي يمتد إليه علاقة مدينة بالمنطقة المحيطة بها والأسس التي تعتمد عليها هذه العلاقات وقد أتضح للجغرافيين حقيقة أن المنطقة التي تتعامل معها المدينة هي منطقة علاقات ومصالح ترتبط فيما بينها **(برهم وآخرون 1996، ص114).**

قانون الجاذبية يقوم على الأفكار التي قدمها نيوتن في الفيزياء وحسب هذا القانون فان قوة الجذب بين مدينتين تتناسب طرديا مع حجم السكان في هاتين المدينتين وعكسيا مع مربع المسافة بينهما ويمكن قياس حجم التفاعل بواسطة المعادلة التالية:

قوة الجذب بين مدينتين (أ، ب) = حجم سكان المدينة أ x حجم سكان المدينة ب

مربع المسافة بين مدينة (أ، ب)

(أبو عيانة 1985، ص:93)

جدول رقم (3-4) التجاذب بين مدينة دورا ومدن الضفة الغربية

المدينة	البعد عن دورا	عدد السكان	العلاقة مع دورا	الترتيب
الخليل	9	140055	3144.32	الأول
بيت لحم	36	25580	35.89	الثالث
بيت جالا	39	14265	17.05	السابع
بيت ساحور	42	13153	13.55	الثامن
القدس	47	131962	108.63	الثاني
رام الله	61	54492	26.63	الخامس
أريحا	79	17349	5.05	العاشر
نابلس	110.5	115872	17.25	السادس
قلقيلية	137.5	37585	3.61	الثاني عشر
طولكرم	139.5	39253	3.66	الحـــــادي عشر
جنين	151.5	30836	2.44	الثالث عشر
سلفيت	85	13146	33.13	الرابع
طوباس	131.5	11771	12.37	التاسع
دورا	0	18185	----	------

الجدول من إعداد الباحث

*** دائرة الإحصاء المركزية- سكان التجمعات الفلسطينية 97-1999/2010

من الجدول السابق نلاحظ إن مدينة الخليل احتلت المرتبة الأولى مع مدينة دورا وهـــذا دليل واضح على قوة العلاقة الجاذبة بين المدينتين وذلك لقرب المسافة ولكبر حجم مدينة الخليل فيما احتلت مدينة القدس المرتبة الثانية وذلك لقرب المسافة ايضاً وكبر حجم مدينة القدس وهـــذه النتيجة تؤكد الواقع لولا العامل الأمني والسياسي الناجم عن الاحتلال الإسرائيلي والحواجز التي تفصل مدينة القدس عن امتدادها الطبيعي مع باقي المدن الفلسطينية.

(2) نظرية التعادل عند نقطة الانقطاع

هدف النظرية إلى إيجاد وسيلة لتحديد النقطة التي تمثل الحد الفاصل بين منطقة النفوذ لمدينتين أو بلدتين غير متساويتين في الحجم أو تهدف إلى تحديد النقطة التي تفصل بين السكان الذين يذهبون إلى مدينة ما للحصول على خدمة أولئك السكان الذين يقصدون مدينة أخرى للحصول على الخدمة ذاتها أو غيرها من الخدمات (أبو عيانة، 1985، ص115). ويكون التأثير طردياً مع حجمها وعكسياً مع مربع المسافة وقد طور هذا القانون رالي 1937. شكل رقم(3-6) وسوف نقوم في هذه الدراسة بحساب نقطة القطع لمدينة دورا بالنسبة لمدن الضفة الغربية سابقة الذكر وذلك لتحديد علاقتها مع بعضها وبالتالي للتعرف على حدود إقليم مدينة دورا التجاري وتقوم هذه النظرية على المعادلة التالية:

$$\frac{\text{م}}{1+\sqrt{\text{س ك / س ص}}}$$

بعد نقطة القطع عن المدينة الأصغر:حيث أن

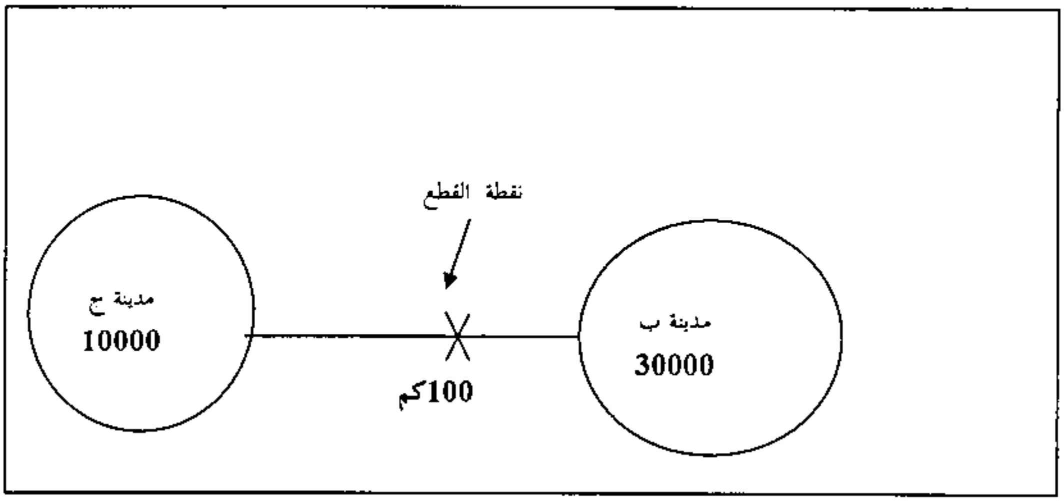
م= البعد بين مدينتين

س ك= سكان المدينة الأكبر

س ص= سكان المدينة الأصغر

وعند تطبيق هذه المعادلة نحصل على ما هو مبين في الجدول رقم (3-5)

الشكل رقم (3- 6) نظرية التعادل عند نقطة القطع



نقطة القطع عن المدينة (أ) =

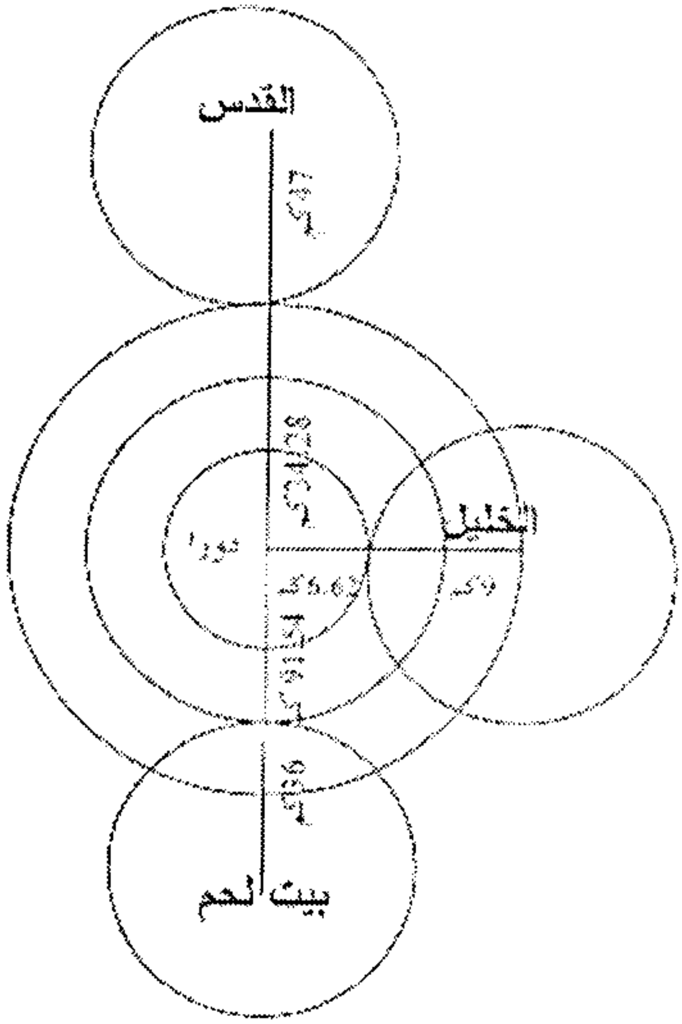
$$\frac{\text{المسافة بين مدينتي (أ، ب)}}{1+\sqrt{\dfrac{\text{عدد سكان مدينة "ب"}}{\text{عدد سكان مدينة "أ"}}}}$$

جدول رقم (3-5) بعد نقطة القطع عن مدينة دورا

المدينة	البعد عن دورا بالكم	عدد السكان	بعد نقطة القطع بالكم	البعد عن دورا بالكم
الخليل	9	140055	2.38	6.62
بيت لحم	36	25580	16.46	19.54
بيت جالا	39	14265	18.31	20.69
بيت ساحور	42	13153	19.30	22.7
القدس	47	131962	12.72	34.28
رام الله	61	54492	22.33	38.67
أريحا	79	17349	39.03	39.97
نابلس	110.5	115872	31.35	79.15
قلقيلية	137.5	37585	56.40	81.1
طولكرم	139.5	39253	56.49	83.01
جنين	151.5	30836	65.80	85.7
سلفيت	85	13164	35.69	49.31
طوباس	131.5	11771	58.62	72.88
دورا	0	18185	----	----

ومن خلال تحليل الجدول أعلاه رقم (3-5) يمكننا ملاحظة حجم السوق المحيط بمدينة دورا وبعد نقطة القطع عن المدينة حيث نجد أن مدينة دورا تسيطر على أكثر من نصف المسافة الفاصلة بينها وبين المدن القريبة مثل الخليل وبيت لحم والقدس.

الشكل رقم (3-7) تقاسم السوق بين مدينة دورا والمدن المجاورة.



الفصل الرابع

تطور استعمالات الأراضي في مدينة دورا

من خلال المخططات الهيكلية المتتالية التي أعدت للمدينة

4-1 مقدمة:

تأثرت استعمالات الأراضي في فلسطين بالحكومات التي تعاقبت عليها ومن المدن التي تأثرت بذلك هي مدينة دورا كغيرها من المدن الفلسطينية. حيث أن توالي الجهات المختلفة في حكم فلسطين كان لها تأثيراً مباشراً على التخطيط واستعمالات الأراضي وذلك من خلال المخططات الهيكلية والأنظمة والقوانين التي حكمت نمو وتوسع وتنظيم التجمعات السكانية في فلسطين.

وفيما يتعلق بمدينة دورا فقد تم اعداد مجموعة من المخططات الهيكلية وهي المخطط الهيكلي الذي أعد عام 1974م في فترة الحكم العسكري والمخطط الهيكلي الذي أعد عام 1992م أيضاً في فترة الحكم العسكري الاسرائيلي والمخطط الهيكلي الذي أعد عام 1999م في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية والمخطط الهيكلي الذي أعد عام 2001م هو الأخر في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية.

وسنقوم في هذا الفصل بدراسة هذه المخططات وبيان استعمالات الاراضي المختلفه التي حددتها هذه المخططات واعداد نسخ جديدة محوسبة لتلك توفر قاعدة بيانات ضرورية لتحليل تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة دورا.

4-2: الجهات التي أعدت المخططات:

إن الخلفية الثقافية والفكرية والعلمية والوقع الذي يعيشه المخطط ينعكس على المخططات التي يطورها وعلى المشاكل القائمة وطريقة التعامل معها وعلى نظرته المستقبلية للخطط التي يصوغها فهنالك إختلاف كبير جداً بين من يخطط لارضه أو ان يخطط له شخص غريب عن واقعه وبيئته والمشكل رقمة تتفاقم وتكون معقدة أكثر إذا قام بالتخطيط أناس لهم أهدافهم وغاياتهم التي تتعارض وتتنافر مع اهداف وغايات أصحاب الأرض.

تعتبر فلسطين خير مثال على التضارب والتعارض بين أهداف ونوايا الجهات التي اعدت المخططات وبين حاجات سكان البلاد وأصحاب الأرض الذين يفترض أن تحترمهم هذه المخططات.

وسوف يتم التطرق هنا إلى وضع وحالة نوعية الأشخاص والجهات التي أعدت المخططات الهيكلية لمدينة دورا في السنوات 1974، 1992، 1999، والتوسعة عام 2001م.

(1) مخطط عام 1974م:

تم إعداد هذا المخطط من قبل البلدية عن طريق مهندس حيث تم في هذا المخطط توزيع الإستعمالات المختلفة وذلك وفقاً للجهة التي عملت هذا المخطط فلم يكن هنالك دراسة ميدانية متخصصة وكذلك لم يكن هنالك إتصال مع الجمهور لمعرفة توجهاتهم واحتياجاتهم، وقد صودق على هذا المخطط من قبل اللجان المحلية في البلدية على الرغم من انه لم يمر في مرحلة الاعتراضات بشكل رقم يمكن المواطنين من الاعتراض (مقابلة شخصية مع رئيس قسم التخطيط والدراسات في بلدية دورا 2002م).

وبالرغم من عدم قانونية هذا المخطط إلا أنه حكم التخطيط والتنظيم في مدينة دورا قرابة الثمانية عشرة عاما حتى العام 1992م.

(2) مخطط عام 1992م:

هو عبارة عن مخطط هيكلي مقترح اعد من قبل مهندس بالاتفاق مع بلدية دورا إلا أن هذا المخطط لم يمر بالمراحل القانونية اللازمة فلم يتم التصديق عليه ولم يعلن للاعتراضات ولم يشترك المواطنون بشكل رقم او بآخر في اعداده وتقييمه.

(3) مخطط عام 1999م:

هو عبارة عن مخطط هيكلي مقترح وشبيه بمخطط 1992م اعد من قبل البلدية وقد تم التصديق عليه بشكل رقم مؤقت لمده سنه بعد مروره بالمراحل القانونية وتم إعلانه للاعتراضات.

(4) مخطط عام 2001م:

هو عبارة عن مخطط هيكلي تم إدخال التوسعة عليه وطرح للاعتراضات إلا أنه لم يصادق عليه بشكل رقم رسمي.

مما سبق نجد أن المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة عام 1974م، 1992م قد حاولت توجيه نمو المدينة وتطورها من منطلق الخلفيات النظرية والامكانيات الفنية لواضعي هذه المخططات والتي لا تنسجم بالضرورة مع واقع المدينة والمواطنين، ومن هنا يتوقع أن يصطدم هذا التخطيط مع الواقع القائم الذي سيقوم ويتطور رغما عن القوة التي يخولها القانون للجهات التنفيذية لفرض هذه المخططات وهذه الانظمة.

4-3: استعمالات الأراضي خلال فترة الحكم العثماني الفلسطيني:

لم يكن في فترة الحكم العثماني أي مخططات لمدينة دورا وذلك لكونها قرية كانت تتبع لمدينة الخليل فقد امتازت القرية بوجود المسجد الذي كان أهم معلم في المدينة والذي يتوسطها وقد تميز المسجد كأول استخدام عام في المدينة بينما كانت المباني السكنية تحيط به من جميع الجوانب وكان هنالك سوق تجاري لخدمة سكان المدينة حول المسجد ووجدت في تلك الفترة الساحة العامة والتي توجد أمام المسجد.

أما فيما يتعلق بالأرض التابعة للقرية خلال فترة الحكم العثماني فقد كانت ملكا لأصحابها، وقد كان مسطح القرية خلال فترة الحكم العثماني يبدأ من عقبة كنار إلى عين العرق والماجور ومثلث خرسا والطبقة والبيض وواد النزار وطرف عرقان عوض الشرقي وواد الحمام والشرفة. أما المناطق الواقعة خارج هذه الحدود فقد كانت مشاعاً لجميع أهالي دورا

وكانت الحصص تتغير بزيادة عدد السكان وبقي الأمر كذلك إلى أن تم تقسيم الأرض المشاع إلى قسمين بين العمايرة والعرجان وذلك بتاريخ جمادى الثانية 1295هـ أي حوالي (سنة 1877م) (النمورة، 1997، ص:138).

4-4: استعمالات الأراضي خلال فترة الانتداب البريطاني لفلسطين:

بدأ الانتداب البريطاني لفلسطين عام 1918 واستمر الوجود والحكم البريطاني حتى سنة 1948م. الا أنه خلال تلك الفترة لم يكن هنالك تخطيط أو مخططات لمدينة دورا فكان هنالك عشوائية في الاستخدام وسيطر العمل الزراعي في تلك الفترة على اعتبار أن المنطقة ريفية ومصدر الرزق الأساسي هي الزراعة وبالمقابل فقد بذلت سلطات الانتداب البريطاني كل جهودها من أجل مسح أرض فلسطين وانهاء عملية تسوية وتسجيل الأرض من أجل اصدار سندات بيع الأرض ومن أجل تشديد القبضة في جمع الضرائب اعدت سلطات الانتداب خريطة مساحة لأراضي دورا حددت فيها الأراضي المزروعة وغير المزروعة وأحواض الأراضي التي قسمت فيها الأراضي المزروعة إلى (55 حوضاً) (النمورة، 1997 م، ص:110-112).

4-5: استعمالات الأراضي خلال الفترة الأردنية

لم يكن هنالك جديد خلال هذه الفترة وبقي الوضع على حاله كما كان فترة الانتداب البريطاني فلم تعمل مخططات هيكلية لمدينة دورا أو أي توزيع للاستعمالات المختلفة وحاولت الحكومة الأردنية القيام بعملية التسوية ومسح الأراضي إلا أن هذه العملية لم تتم حيث جاءت حرب عام 1967م وصدرت الأوامر العسكرية بتجميد أعمال التسوية وعدم اعتمادها (النمورة، 1997، ص:119).

4-6: استعمالات الأراضي خلال فترة الحكم العسكري الاسرائيلي

بدأ الحكم العسكري الاسرائيلي لمدينة دورا كغيرها من مدن الضفة الفلسطينية عام 1967م واستمر حتى العام 1995م وخلال هذه الفترة تم اعداد مخططين هيكليين لمدينة دورا وذلك في العام 1974م وعام 1992م.

4-6-1: استعمالات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لعام 1974م.

في العام 1974م قامت اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في بلديـــة دورا باعــداد مخطـــط هيكلي للمدينة ضمن حدودها التنظيمية وذلك من خلال مكتب هندسي في مدينه رام الله.

وقد حدد هذا المخطط السياسات والأنظمة التي ستتبع في مناطق التنظيم إلا أنه لم يسبق هذا المخطط دراسات ميدانية موثقة ولم تحدد أهداف واستراتيجيات من قبل بلديـــة دورا حتـــى يعمل المخطط على تحقيقها. أما من الناحية القانونية فقد تم اعتماد هذا المخطط من قبل اللجنـــة المحلي للتنظيم والبناء في بلدية دورا بموجب القانون الأردني رقم 79 لسنة 1966م والســاري المفعول على الضفة الغربية المحتلة. بالإضافة إلى ذلـك فانـــه لـــم يمـــر المخطــط بمراحـــل الاعتراضات الكاملة من قبل المواطنين الذين سيطبق عليهم وعلى أراضـــيهم وعقـــاراتهم هـــذا المخطط انما شكل رقم موجة لسياسات التعامل مع مناطق التنظيم داخل المدينة وحدد تصـــنيفات جديدة واستعمالات للأراضي الواقعة داخل حدود التنظيم الجديد وقد بلغـــت مســـاحة الأراضـــي ضمن هذا المخطط (3700) دونم كما هو موضح في الشكل رقم (4-1) (مقابلة مـــع رئـــيس قســـم التخطيط والدراسات في البلدية، 2002م).

19



الدليل

طريق سيارات موج
طريق سيارات مقتر
طريق -
منطقة سكن من الدر
منطقة سكن من الدرج
منطقة سكن من الدرم
منطقة مباني
منطقة تج
منطقة صن
منطقة زر
مؤسسات
ساحات عمومية وحدائق مقتر
مقابر مو
مباني مو
خطوط الارتفا
خطوط الأحو
حدود منطقة
طرق

مقدم المشروع ...
منظم المشروع . المهندس

ويشمل هذا المخطط الأستعمالات التالية:

(1) الاستعمال السكني

حدد هذا المخطط مناطق الاستعمال السكني وتم تقسيم هذه المناطق إلى ثلاثة أصناف وهي (أ، ب، ج).

1) منطقة سكن (ج): فقد لوحظ أن مناطق سكن (ج) اختصت بوسط البلدة القديمة في المدينة حيث الأبنية المكتظة والمتقاربة بالإضافة إلى الجهة الجنوبية من منطقة بير الحمام وهي المحاذية للبلدة القديمة وقد بلغت مساحة منطقة سكن (ج) 150 دونم تقريباً أي ما نسبته 7.7 % من مجموع المناطق السكنية وما نسبته 4.09 % من مساحة المخطط الكلية.

2) منطقة سكن (ب): أحاطت مناطق سكن (ب) بمناطق سكن (ج) احاطة كاملة عدى غرب منطقة سكن (ج) والمسماة بالنبي نوح وتشكل رقمت منطقة سكن (ب) من قطاعات متصلة تفصلها شوارع قائمة ومقترحة.امتدت منطقة سكن (ب) في المناطق التالية الفارعة ن بير الحمام، السمقة، حول البلدة القديمة، الجهة الغربية من كرم محليس وكرم أبو حلقة. وقد بلغت مساحة منطقة سكن (ب) في جميع مناطق دورا التنظيمية (500) دونم أي ما يشكل رقم 25.6 % من مجموع مناطق السكن الثلاثة في المدينة وما نسبته 13.51 % من مجموع مساحة المخطط الكلية.

3) منطقة السكن (أ): يلاحظ هنالك تداخل بين مناطق سكن (أ) والأراضي الزراعية في المدينة وكذلك بين مناطق سكن (أ). والمناطق المصنفة سكن (ب) وقد امتدت مناطق السكن (أ) في مختلف جهات المدينة في المناطق التالية: شرق عقبة كنار وفي الشعرة، وفي الجهة الجنوبية والغربية من مراح غنيم وفي الشرفة وإلى الشمال من خلة سيرتا وفي الميدان الغربي وإلى الغرب من قنان أبو سمرة وشمال وشرق العباهر وأبو اضبارة وإلى الغرب من احنينة. وأكثر قطاعات السكن (أ) تتواجد في منطقة الميدان الغربي وقنان أبو سمرة واحنينة. وقد

بلغت مساحة منطقة سكن (أ) (1300) دونم أي ما يشكل رقم 66.7 % من مجموع مناطق السكن الثلاثة في المدينة وما نسبته 35.14 % من مجموع مساحة المخطط الكلية.

(2) المباني العامة

انتشرت هذه الأراضي في المخطط الهيكلي في عدة مناطق فمنها ما وجد في البلدة القديمة وكانت هذه المباني العامة محاطة بسكن (ج) والمناطق المصنفة للاستعمالات التجارية وهي صغيرة المساحة نسبياً إذا ما قورنت بالمباني العامة الموجودة في المخطط وخاصة منطقة النبي نوح والتي تعتبر أكبر هذه المباني العامة مساحة ومن المناطق الأخرى التي خصص جزء منها كمباني عامة منطقة العباهر والجهة الجنوبية من منطقة السكرة وقد بلغت المساحة المصنفة كمباني عامة (140) دونماً أي ما يشكل رقم 3.78 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(3) المؤسسات العامة

تمثلت هذه الأراضي في منطقة الحديقة وهي أراضي المدرسة الزراعية في تلك المنطقة.وقد بلغت المساحة المصنفة كمؤسسات عامة (100) دونم أي ما يشكل رقم 2.70 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(4) الاستعمال التجاري

كانت المنطقة التجارية قديما عبارة عن مجموعه من الحوانيت التي أقامها أصحابها في مناطق التزاحم وتقاطعات الطرق الضيقة وانتشرت الحرف (السماك، 1985، ص12).

تم تحديد المناطق التجارية في مخطط 1974م وهي عبارة عن واجهات تجارية تقع على امتداد الشوارع ضمن منطقة سكن (ج) في البلدة القديمة من المدينة وكذلك الشوارع المحيطة بتلك المنطقة والخارجة منها والتي تخترق مناطق سكن (ب) بالإضافة إلى منطقة أخرى تم تحديدها للاستعمال التجاري تقع خارج البلدة القديمة وهي عبارة عن منطقة تقع خارج حدود

سكن (ب) وهي متوسطة يقع إلى الشمال منها أراضي مخصصة كمؤسسات عامة وهي أراضي المدرسة الزراعية ويقع إلى الجنوب منها مناطق مصنفة سكن (أ) وإلى الغرب منها مناطق سكن (ب) وشرقها منطقة مصنفة للاستعمال الزراعي وتوجد هـذه المنطقـة التجاريـة فـي كـرم محليس.وقد بلغت المساحة المصنفة كاستعمال تحاري (90) دالمدينة. يشكل رقم 2.43 % مـن مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(5) الاستعمال الصناعي

تم تحديد منطقة للاستعمال الصناعي في هذا المخطط وهي محاطة بالشوارع من ثـلاث جهات الشمالية والجنوبية والغربية ويحيط بها من الشمال أراضي مصنفة كاسـتعمال سـكن (أ) وباقي الجهات أراضي مصنفة للاستعمال الزراعي وتوجد هذه المنطقـة فـي واد أبـو القمـرة الغربي وقد بلغت المساحة المصنفة كاستعمال صناعي (80) دونم وأي ما يشكل رقـم 2.16 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(6) الاستعمال الزراعي

انتشرت الأراضي المصنفة للاستعمال الزراعي في مخطط 1970 في عدة مناطق ففـي الجهة الشمالية من المدينة وبالتحديد في منطقة الشعرة ومراح غنيم وجدت المنطقة الأولى وهي محاطة بسكن (أ) من جميع الجهات باستثناء الجهة الشمالية والتي تعتبر خارج حـدود المخطـط الهيكلي أما المنطقة الثانية والتي تعتبر أكبر مساحة من المنطقة الأولى فانتشرت في عدة مناطق وهي ناقة نوح والجهة الجنوبية من خلة سيرتا وعين العرق والميدان الشرقي وخربـة الثوابتـة ومنطقة احنينه وهذه المناطق امتازت بكون الأراضي الزراعية فيها متصلة وكان يحـيط بهـذه المناطق من الشمال والغرب مصنفة كاستعمال سكن (أ) باستثناء منطقة كرم ملحيس في الجهـة الغربية والمصنف جزء منه كاستعمال تجاري ومن الشرق والجنـوب منـاطق خـارج حـدود المخطط وفي الجهة الشرقية هنالك منطقة مخصصة للاستعمال الصناعي كانت تحـد المنطقـة الزراعية. وقد بلغت المساحة المصنفة كاستعمال زراعي (950) دونم أي ما يشكل رقـم 25.68 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(7) الطرق

وهذه الطرق عبارة عن شبكة من الطرق الموجودة والمقترحة والتي تعمل علـــى ربــط أجزاء المدينة ببعضها إلا أنه لم يضع هذا المخطط حلولاً لمشكل رقمات الشوارع القائمـــة مـــن حيث التصنيف والسعة بالإضافة إلى أنه لم يتم توضيح وتركيز التقاطعات وملتقيات ومقترحـــات الطرق ولم يكون هنالك اقتراح لوجود مواقف سيارات تخدم حركة المرور والسفر مـــن وإلـــى المدينة.

وقد بلغت المساحة المصنفة للطرق (370) دونماً أي ما يشكل رقم 10% من مجمـــوع الاستعمالات المختلفة للمدينة.

(8) المقابر

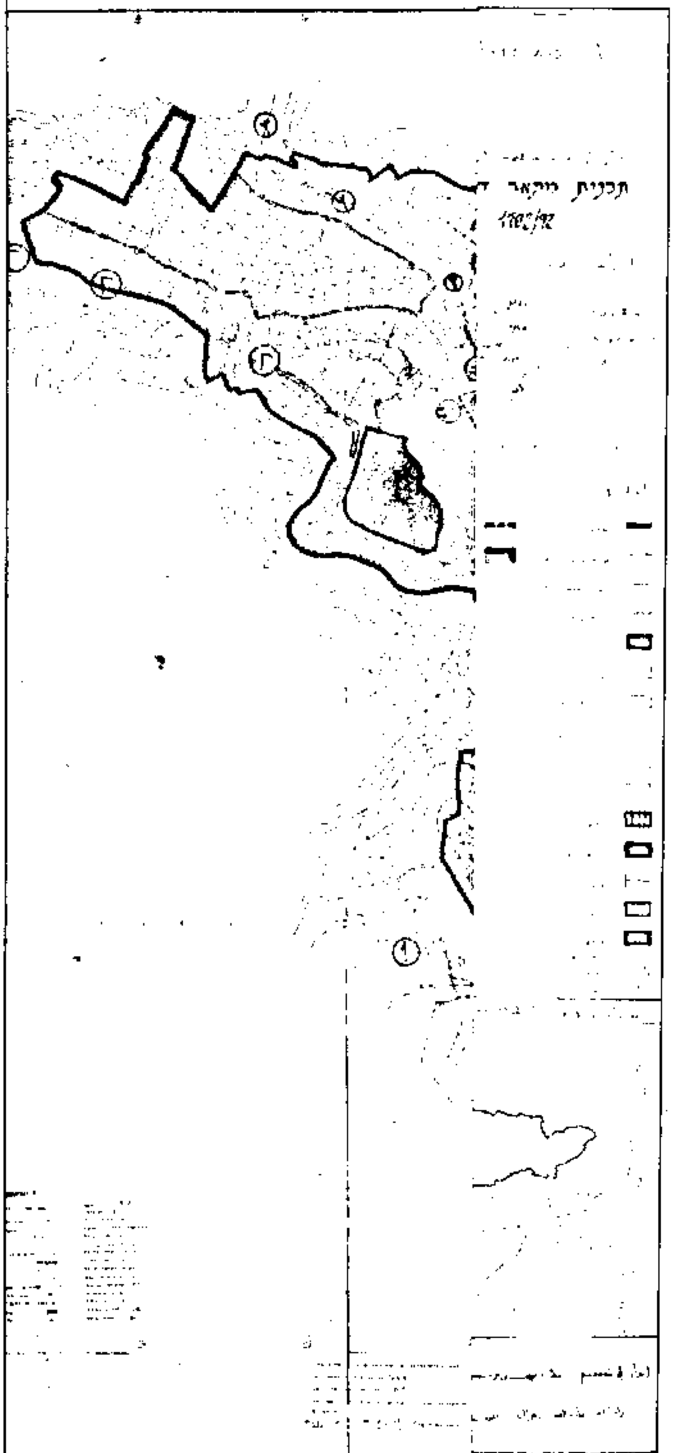
تحتوي معظم مدن العالم على مقابر قد توجد وسط المدينة أو مبعثره تبعـــا للمـــذاهب المختلفة ولكنه من ناحية تخطيطية الأفضل أن تكون بعيدة عن الأحياء الســـكنية (الزاملـــي، 1971، ص154).

أوجد مخطط 1974م منطقتين لاستعمال المقابر وهما موجودتان أصلاً فالأولى تقع إلـــى الشرق من منطقة الفارعة ويحيط بها سكن (ب) ممن ثلاثة جهات وهـــي الشـــمالية والجنوبيـــة والغربية أما الجهة الرابعة وهي الجهة الشرقية فهي سكن (أ). أما المنطقة الثانية فهي تقع تقريباً في وسط كرم أبو حلقة ويحيط بها من الجهة الغربية والشرقية سكن (ب) ومن الجهة الشـــمالية مناطق مصنفة كاستعمال تجاري ومن الجنوب مناطق مصنفة كمباني عامة. وقد بلغت المســـاحة المصنفة للمقابر (20) دونماً أي ما يشكل رقم 0.54 % من مجمـــوع الاســـتعمالات المختلفـــة للمدينة.

4-6-2: استعمالات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لعام 1992م

في العام 1992م تم إعداد مخطط هيكلي لمدينة دورا ضمن الحدود التنظيمية وتم عمل هذا المخطط بالتعاون مع مكتب هندسي. وقد حدد هذا المخطط السياسات والأنظمة التي سوف يـــتم

إتباعها في مناطق التنظيم إلا أنه لم يسبق هذا المخطط دراسات ميدانية موثقة ولم يـتم تحديـد أهداف واستراتيجيات من قبل بلدية دورا حتى يعمل المخطط على تحقيقها وكـذلك فـان هـذا المخطط لم يمر بمراحل الاعتراضات ولم يتم التصديق عليه. وقد بلغت مساحة الأراضي فمـن هذا المخطط (7327) دونماً كما هو موضح في الشكل رقم (4 – 2) (مقابلـة مـع رئـيس التخطـيط والدراسات في البلدية، 2002م).


תכנית מתאר

ويشمل هذا المخطط الأستعمالات التالية:

(1) الاستعمال السكني

بخلاف المخطط السابق لعام 1974م تم تحديد مناطق سكن جديدة في هذا المخطط وقد تم تقسيم مناطق السكن إلى الأقسام التالية:

1) منطقة السكن الزراعي: فقد تعددت الأماكن التي حددها المخطط الهيكلي كمناطق سكن زراعي فمعظم جهات المدينة الأربع وجد فيها مناطق سكن زراعي ففي الجهة الشمالية وجدت مناطق سكن زراعي وبالتحديد في منطقتي الصليب وواد سود أما الجهة الجنوبية من المدينة فقد تركزت مناطق السكن الزراعي في أبو اضبارة ومنطقة احنينة. والجهة الشرقية من المدينة وجدت مناطق السكن الزراعي في جنوب منطقة النبي نوح وإلى الشرق من كرم أبو حلقة.أما الجهة الأخيرة وهي الغربية فوجدت مناطق السكن الزراعي في شعب رشيد.وقد بلغت المساحة المصنفة كسكن زراعي (1840) دونم أي ما يشكل رقم 36.4 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 25.11 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

2) منطقة سكن (ج): لم يكن الأمر بالنسبة لسكن (ج) كما هو عليه الحال في المخطط السابق فقد توزع سكن (ج) خارج حدود البلدة القديمة ففي الجهة الشمالية من البلدة القديمة وجدت مناطق سكن (ج) وبالتحديد جنوب منطقة بير الحمام والسمقة وكذلك في الجهة الغربية من البلدة القديمة وإلى الشمال من منطقة ناقة نوح.وقد بلغت مساحة منطقة سكن (ج) (298) دونم أي ما يشكل رقم 5.9 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 4.6 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

3) منطقة سكن (ب): توزعت مناطق سكن (ب) في مواقع مختلفة من المدينة ولم تكن مناطق سكن (ب) كما كانت في المخطط السابق ففي هذا المخطط تارة وجدت مناطق سكن (ب) بين مناطق سكن (أ) و (ج) وتارة بين مناطق سكن (أ) ومناطق عامة وتارة أخرى بين مناطق

سكن (ج) والسكن الزراعي. وقد وجدت مناطق سكن (ب) في الأماكن التاليـــة فـــي الجهـــة الشرقية من مراح غنيم والى الجنوب من القائمة والى الشمال من ناقة نوح والى الشرق مـــن خلة سيرتا وفي الجهة الشمالية من واد أبو القمرة الغربي وفي منطقة العباهر وإلـــى الشـــمال من منطقة أبو اضبارة. وقد بلغت المساحة المصنفة كسكن (ب) (338) دونم أي مـــا يشـــكل رقم 6.7 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 4,61 % من مجموع الاســـتعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

4) منطقة سكن (أ): التداخل واضح بين مناطق سكن (أ) والأراضي الزراعية في المدينة وكذلك بين مناطق سكن (أ) والسكن الزراعي وبين مناطق سكن (أ) وسكن (ب) قد امتدت منـــاطق سكن (أ) في مختلف جهات المدينة في المناطق التالية: جنوب غرب شعب رشيد وفي الجهـــة الشمالية والجنوبية والشرقية من خلة سنجر وفي جزء من منطقة مراح غنيم وإلى الشرق من منطقة الشرفة وفي الميدان الغربي وإلى الشرق من كرم محليس والنبي نوح والبلدة القديمـــة وفي منطقة احنينة وفي الشمال والجنوب من منطقتي الصليب والمطينة. وقد بلغت المســـاحة المصنفة كسكن (أ) (2342) دونم أي ما يشكل رقم 46%من مجموع المناطق الســـكنية ومـــا يشكل رقم 32%من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

5) لاستعمال الأخير للاراضي السكنية هو منطقة السكن القديم في البلدة القديمة وهـــي منطقـــة محاطة بمناطق عامة ومناطق سكن (أ) وقد بلغت المساحة الخاصة بهذا السكن (232) دونـــم أي ما يشكل رقم 4.6% من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 3.17% مـــن مجمـــوع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(2) الاستعمال التجاري

حددت المناطق التجارية في مخطط 1992 على شكل رقم واجهات تجارية تقع على

امتداد الشوارع خارج حدود البلدة القديمة والشوارع التي تخترق مناطق سكن (أ) و (ب)

و (ج) واللافت للانتباه في هذه المناطق أن استعمالها مزدوج تجاري وسكني وقد بلغت

مساحة هذه المنطقة (40) دونم أي ما بشكل رقم 0.54 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(3) الاستعمال الصناعي

في مخطط 1992 حددت المنطقة الصناعية وهي تقع في الجهة الشرقية من المدينة وبالتحديد جنوب خلة سنجر وهي منطقة اكبر مساحة من المنطقة الصناعية التـــي حـــددت فـــي مخطط 1974 وتتكون هذه المنطقة من مشاغل وحرف صناعية يمارسها السكان وتحـــاط هـــذه المنطقة بسكن (أ) من كل الاتجاهات.

وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (142) دونم أي ما يشكل رقـــم 1.93% مـــن مجمـــوع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(4) الاستعمال الزراعي

انتشرت الأراضي المصنفة للاستعمال الزراعي في مخطط 1992 في عدة جهات مـــن المدينة ففي الجهة الشرقية من المدينة حدد الاستعمال الزراعي في شمال وشرق منطقة المطينـــة وهي منطقة محاطة من الشمال والجنوب بسكن (أ) ومن الشرق بسكن زراعي أما الجهة الجنوبية من المدينة فحدد الاستعمال الزراعي شرق منطقة أبو اضبارة وجنوب منطقتي سنجر وواد أبـــو القمرة وهي محاطة بسكن (أ) و(ب) من الجهة الشمالية أما الجهة الجنوبية فهي خـــارج حـــدود التنظيم. وفي الجهة الشمالية من المدينة حددت منطقة أخرى للاستعمال الزراعي شـــرق كنـــار وهي محاطة بسكن زراعي من الجهة الجنوبية والشرقية والغربية أما الجهة الشمالية فهي خارج حدود التنظيم.أما المنطقة الأخيرة المخصصة للاستعمال الزراعي فهي تقع في الجهـــة الجنوبيـــة الشرقية من وسط المدينة في جنوب ووسط واد أبو القمرة ووسط ناقة نـــوح وواد أبـــو القمـــرة الغربي وإلى الجنوب من خلة سيرتا. وهذه المنطقة يحيط بها من الشمال ســـكن (أ) وســـكن (ج) ومن الشرق سكن (أ) ومن الجنوب سكن زراعي وسكن (أ) وقد بلغت مســـاحة هـــذه المنطقـــة

(948) دونم وهي أقل مما كانت عليه في مخطط 1974م. أي ما يشـــكل رقـــم 12.93 % مـــن مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(5) المباني العامة

انتشرت هذه الأراضي في المخطط الهيكلي في عدة جهات من المدينة فمنها مـــا وجـــد حول البلدة القديمة في منطقة الحديقة والنبي نوح وجنوب بير الحمام والمواقع الأخرى موزعـــة في المناطق التالية جنوب غرب وادي أبو القمرة وفي الجهة الشمالية والغربية والجنوبية الشرقية من كنار وإلى الشمال من شعب رشيد وغرب خلة سيرتا وإلى الجنوب من مراح غنـــيم وإلـــى الشرق من أبو اضبارة واحنينة وقد بلغت مساحه هذه المباني (333)دونم أي مـــا يشـــكل رقـــم 4,54% من مجموع الاستعمالات المختلفة للراضي في المدينة.

(6) الطرق

وهي عبارة عن شبكة من الطرق الموجودة والمقترحة وطرق للمشاة وهي أكبر مساحة عما سبقها من طرق في مخطط 1974م وقد بلغت المساحة المخصصة للطرق (793) دونم أي ما يشكل رقم 10.82 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(7) المقابر

تم تحديد ثلاثة مناطق كمقابر في مخطط 1992م، فالمنطقة الأولـــى تقـــع فـــي الجهـــة الجنوبية من البلدة القديمة حيث أنه يحدها من الشمال البلدة القديمة ومن الشرق مناطق سكن (أ) ومن الغرب مناطق سكن زراعي ومن الجنوب مناطق سكن (ج).

أما المنطقة الثانية فهي تقع في الجهة الشرقية من منطقة الصليب وهـــي محاطـــة مـــن الشرق والغرب والشمال بسكن (أ) ومن الجنوب بسكن (ج).

أما المنطقة الثالثة فهي تقع في منطقة الفارعة ويحيط بها سكن (ب) من الجهة الشرقية والجنوبية وسكن (ج) من الجهة الشمالية والغربية وقد بلغت مساحة هذه المناطق (21) دونم أي ما يشكل رقم 0.29 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

4-7: استعمالات الأراضي الحالية في ظل السلطة الوطنية لفلسطينية:

بدأ الوجود الفلسطيني في مدينة دورا كغيرها من المدن في الضفة الفلسطينية عام 1995م وبعد هذا التاريخ تم إعداد مخطط هيكلي عام 1999م ومخطط آخر عام 2001م.

4-7-1: استعمالات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لعام 1999م

وقد تم عمل هذا المخطط من خلال قسم التخطيط والدراسات في بلدية دورا، وهو شبيه بمخطط 1992م وقد حدد هذا المخطط السياسات والأنظمة التي سوف يتم إتباعها في مناطق التنظيم ومر هذا المخطط بمرحلة الاعتراضات وتم اعتماده من قبل اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في بلدية دورا بموجب القانون الأردني رقم 79 لسنة 1966م والساري المفعول على الضفة الفلسطينية وتمت المصادقة عليه. وفيما يتعلق في مساحة هذا المخطط الهيكلي فهي تقريبا نفس مساحة المخطط الهيكلي المعمول عام 1992م والبالغة (7363) دونماً إلا أنه هنالك اختلافات في توزيع الاستعمالات ومساحاتها ونوع الاستعمالات كما هو موضح في الشكل رقم (3-4).


BLOCK 5

ويشمل هذا المخطط الأستعمالات التالية:

(1) الاستعمال السكني

تم إضافة مناطق سكن جديدة في هذا المخطط وهي مناطق سكن (د) بالإضافة إلى مناطق سكن (أ) و(ب) و(ج) ومناطق السكن الزراعي ومنطقة البلدة القديمة وسوف يتم التعرض إلى هذه المناطق بالتفصيل.

1) منطقة السكن (د): وهي عبارة عن منطقة ملاصقة لالمدينة.ديمة من الجهة الجنوبية الغربية وتمتد في الجهة الغربية من كرم أبو حلقة وإلى الشمال من أبو اضبارة وفي الشمال الغربي من منطقة العباهر ويحيط بهذه المنطقة سكن (د) سكن (ب) وسكن (ج) من مختلف الجهات وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (84) دونماً أي ما يشكل رقم 1.5 % من مجموع المناطق السكنية ويشكل رقم 1.14 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

2) منطقة السكن (ج): هنالك نوعا من التشابه في توزيع مناطق سكن (ج) بين المخطط السابق أي مخطط 1992 ومخطط 1999م.فنجد أن مناطق سكن (ج) موزعة في الجهة الشرقية من المدينة وحول البلدة القديمة وتتواجد مناطق سكن (ج) في المواقع التالية من المدينة.

شرق النبي نوح والجنوب الغربي من منطقة بير الحمام وشرق منطقة الفارعة وهي منطقة السمقة وكرم محليس وإلى الشمال من ناقة نوح وكرم أبو حلقة في الجهة الشمالية الشرقية من خلة سيرتا. وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (817.30) دونماً أي ما يشكل رقم 14.6 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 11.1 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة. وهذه المساحة الخاصة بسكن (ج) تعتبر أكبر من كانت عليه هذه المساحة في مخطط 1992م على الرغم من أن مساحة المخططين هي نفس المساحة.

3) منطقة السكن (ب): كما هو عليه الحال في المخطط السابق فقد توزعت مناطق سكن (ب) في عدة مواقع من المدينة خارج حدود مناطق سكن (ج) فمرة وقعت هذه المناطق بين مناطق سكن (أ) ومرة أخرى بين مناطق سكن (أ) والمناطق الزراعية. ووجدت هذه المناطق في

شرق منطقة واد أبو القمرة وإلى الشمال من وادي أبو القمرة الغربي وفي مناطق الشرفة ومراح غنيم والميدان الغربي وقنان أبو سمرة وأبو اضبارة وإلى الجنوب من منطقة الصليب والجنوب الشرقي من العباهر وفي الشمال الغربي من منطقة المطينة وقد بلغت المساحة المصنفة كسكن (ب) (1767.10) دونماً أي ما يشكل رقم 31.5 % من مجموعة المناطق السكنية وما يشكل رقم 24% من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة. والمساحة المصنفة كسكن (ب) في مخطط 1999م أكبر مساحة كانت عليه تلك المساكن في مخطط 1992م.

4) منطقة سكن (أ): توزعت مناطق سكن (أ) في معظم جهات المدينة وخاصة على الأطراف في شمال كريسة والصليب وإلى الشرق من كنار في منطقة خربة الثوابتة وإلى الجنوب من عين العرق وفي جنوب وشرق ووسط خلة سنجر وفي الجهة الغربية والشرقية والجنوبية من سكن شعب رشيد. وقد بلغت المساحة المصنفة كسكن (أ) (2260.5) دونماً أي ما يشكل رقم 40.5 % من مجموعة المناطق السكنية وما يشكل رقم 30.7 % من مجموعة الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة وهي مساحة أقل ما كانت عليه من مخطط 1992م والبالغة (2342) دونماً.

5) مناطق السكن الزراعي: وقد تركزت هذه المناطق في الجهة الشمالية الشرقية من المدينة وهي مناطق محاطة بسكن (أ) ووجدت في المناطق التالية: شمال شعب رشيد وخلة سنجر وكنار وقد بلغت المساحة المخصصة كسكن زراعي (518.35) دونماً أي ما يشكل رقم 9.2 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 7.04 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة وإذا ما وزعت هذه المساحة بالمساحة التي كانت مخصصة كسكن زراعي في مخطط 1992م نجد أن هذه المساحة أقل بكثير، فقد بلغت المساحة في المخطط السابق (1840) دونماً.

6) منطقة السكن في البلدة القديمة أو ما يسمى بخدر المدينة وهي عبارة عن منطقة تنتشر فيها المساكن القديمة محاطة من الجهة الشمالية بسكن (ج) ومن الغرب منطقة مخصصة كمرافق

عامة ومن الجنوب بسكن (د) ومن الشرق بمناطق سكن (ج) ومرافق عامة. وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (169.35) دونماً أي ما يشكل رقم 3% من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 2.3 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة وهي مساحة أقل من مثيلتها في المخطط السابق والبالغة (232) دونماً.

(2) الاستعمال التجاري

خلا مخطط 1999م من تحديد أرض للاستعمال التجاري على الرغم من تواجد محلات تجارية ومناطق تجارية في المدينة.

(3) الاستعمال الصناعي

أيضا، خلا مخطط 1999م من تحديد أرض للاستعمال الصناعي على الرغم من تواجد حرف ومشاغل وخاصة في جنوب خلة سنجر.

(4) الاستعمال الزراعي

حددت مناطق الاستعمال الزراعي في مخطط 1992م في جهتين من المدينة وهما الجهة الشرقية في منطقة المطينة وبالتحديد إلى الشرق منها والجهة الثانية والتي تشمل عدة مناطق تقع تقريبا في وسط المدينة في منطقة واد أبي القمرة وجنوب خلة سيرتا وواد أبو القمرة الغربي وفي شمال الميدان الشرقي وفي منطقة ناقة نوح، وقد بلغت مساحة أراضي المصنفة كاستعمال زراعي (5.89) دونماً أي ما يشكل رقم 8 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة وهي مساحة أقل من سابقتها في مخطط 1992م والبالغة (948) دونماً.

(5) المرافق العامة

وجدت هذه المرافقيشكل رقم 4 جهات من المدينة وكانت هذه المرافق متداخلة مع كافة الاستعمالات في المدينة فمنها ما وجد حول البلدة القديمة في مناطق الحديقة والنبي نوح ومنها ما وجد في وسط كرم أبو حلقة وجنوب خربة الثوابتة وفي الجهة الوسطى من واد سود بشمال

شعب رشيد وكنار وفي الجهة الشمالية الشرقية من خلة سنجر، وقد بلغت مساحة الأراضي المصنفة كاستعمالات عامة(296.34) دونما أي ما يشكل رقم 4.02% من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة، وهذه المساحة أقل مما كانت عليه في مخطط 1992م والتي بلغت (333دونم).

(6) الطرق

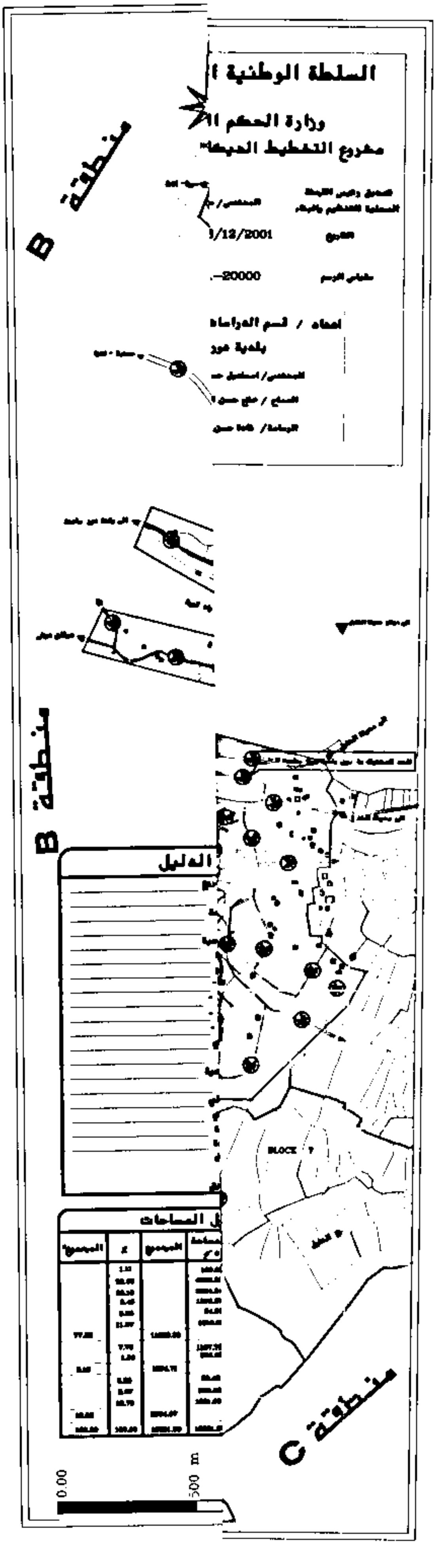
وهي شبكة الطرق المقترحة والموجودة وطرق المشاة التي اقترحتها البلدية وحددتها على هذا المخطط الهيكلي وقد بلغت مساحة هذه الطرق (826.06) دونما أي ما يشكل رقم 11.22% من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة وهي مساحة أكبر مما كانت عليه في مخطط 1992م والتي بلغت (793) دونما.

(7) المقابر

تم تحديد أربع مناطق كمقابر في مخطط 1999م، فالمنطقة الأولى تقع في الشرق من خلة سنجر، وهي منطقة محاطة بسكن (أ) من كافة الجهات، أما المنطقة الثانية فهي تقع إلى الشرق من الفارعة ومحاطة بسكن (ج) من الجهة الغربية والجنوبية والشمالية، ومن الجهة الشرقية سكن (ب)، أما المنطقة الثالثة فتقع بالقرب من وسط كرم أبو حلقة ومحاطة بسكن (ب) من جهة الشرق والشمال والجنوب، وأما من جهة الغرب فيحدها سكن (ج) وجزء من البلدة القديمة، أما المنطقة الرابعة والأخيرة فتقع إلى الشمال من كنار ومحاطة بسكن (أ) من الجهات الشمالية والجنوبية والغربية، أما الجهة الشرقية فهي سكن زراعي، وقد بلغت مساحة الأراضي المخصصة كمقابر (35) دونما أي ما يشكل رقم 0.48% من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة وهذه المساحة أكبر من تلك المساحة المخصصة كالمقابر في المخطط 1992م والبالغة (21) دونما.

4-7-2: استعمالات الأراضي في مدينة دورا كما وردت في المخطط الهيكلي لعام 2001م.

تم إعداد هذا المخطط من قبل قسم الدراسات والتخطيط في بلدية دورا وقد حـــدد هـــذا المخطط السياسات والأنظمة التي سوف يتم إتباعها في مناطق التنظيم. أما فيما يتعلـــق بـــالفترة الزمنية بين هذا المخطط والمخطط الذي سبقه وهو مخطط 1999م إن هذه الفترة هـــي ثـــلاث سنوات والسبب في ذلك هو أن مخطط 1999م كان إلى حد ما يشـــبه مخطـــط 1992م الغيـــر مصادق عليه فبالتالي تم عمل توسعة لمخطط 1999م وعملت علـــى تشـــكيل مخطـــط 2001م وبلغت مساحة هذا المخطط (15251) دونماً كما هو موضح في الشكل رقم (4-4)


السلطة الوطنية ا
وزارة الحكم ا
مشروع التخطيط الهيكلي
1/12/2001
20000
اعداد / قسم الدراسات
منطقة B
منطقة B
الدليل
منطقة C
0.00
500 m

ويشمل هذا المخطط الأستعمالات التالية:

(1) الاستعمال السكني

قسمت مناطق السكن في هذا المخطط إلى سكن (أ) و(ب) و(ج) و(د)، والسكن الزراعي بالإضافة إلى البلدة القديمة.

1) منطقة السكن (د): وهي منطقة ملاصقة للبلدة القديمة من إلى الجنوبية الغربية وتقع غرب كرم أبو حلقة إلى الشمال من أبو اضبارة ويحيط بهذه المنطقة سكن (ج) من الغرب وسكن (ب) من الجنوب والشرق ومن الشمال البلدة القديمة وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (84) دونماً كما هو عليه الحال في المخطط السابق أي ما يشكل رقم 0.71 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 0.55 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

2) منطقة السكن (ج): اختلفت مناطق سكن (ج) من حيث التوزيع عما كانت عليه في مخطط 1999م. فتجد أنها في مخطط 2001م موزعة حول البلدة القديمة وإلى الجنوب من الفارعة واحنينة وفي منطقة عقبة كنار والسمقة وإلى الشمال من بير الحمام وناقة نوح وخلة سيرتا وإلى الشرق من كرم أبو حلقة ويمر بكرم محليس وكريسة وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (1290.87) دونماً أ] ما يشكل رقم 10.92 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 8046 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

3) منطقة السكن (ب) توزعت مناطق سكن (ب) في عدة جهلت من المدينة خارج حدود مناطق سكن (ج) فإما وجدت بين مناطق سكن (ج) وسكن (أ) أو بين مناطق سكن (أ) أو بين مناطق زراعية وسكن (ج) وقد وجدت مناطق سكن (ب) في الجهة الغربية من منطقة الحرايق والصليب وفي الجهة الجنوبية من منطقة كنار واحنينة والمطينة وفي الجهة الشمالية من واد أبو القمرة وواد القريديس والمطينة وفي الجهة الشرقية من احنينة وفي منطقة الشعرة ومراح غنيم والشرفة والميدان الغربي وقنان أبو سمرة وقد بلغت المساحة الضفة كسكن (ب)

(3534.34) دونماً أي ما يشكل رقم 29.9 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 23.18 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

4) منطقة السكن (أ): توزعت مناطق سكن (أ) في معظم جهات المدينة في المناطق التالية وهي منطقة خلة مناع وخربة الثوابتة وخلة أبوهلال وفي الجهة الجنوبية من عين العرق والميدان الشرقي ووادي سود وفي الجهة الشمالية من كنار والصليب وفي الجهة الغربية من احنينة ووادي النسور وفي الجهة الشرقية من وادي النسور والمطينة وقد بلغت المساحة المصنفة كسكن (أ) (4933.29) دونماً أي ما يشكل رقم 41.73 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 32.35 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

5) منطقة السكن الزراعي: توزعت مناطق السكن الزراعي في عدة جهات من المدينة وبالتحديد على الأطراف في المناطق التالية في جنوب وادي الشقاق وأبو الظهور وخلة سنجر وإلى الشمال من كنار والمطينة ومساكن (أ) في الصليب وفي وسط احنينة وقد بلغت المساحة المخصصة كسكن زراعي (1810.51) أي ما يشكل رقم 15.31 % من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 15.31 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

6) منطقة السكن في البلدة القديمة أو ما يسمى بجذر المدينة وهي منطقة محاطة بسكن (د) من الجهة الشمالية والشرقية وسكن (ب) من الجنوب ومرافق عامة من الغرب وهذه المساكن توجد في البلدة القديمة والى الجنوب من بير الحمام. وقد بلغت مساحة هذه المنطقة (169.35) دونماً أي ما يشكل رقم 1.43% من مجموع المناطق السكنية وما يشكل رقم 1.11 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(2) الاستعمال التجاري

حدد هذا الاستعمال في مخطط 2001معلى شكل رقم محال تجاريه محليه وطوليه على طول الشوارع في وسط البلدة وبينها وبين القرى المجاورة وذلك بسبب الجذب وتحقيق الربح الاكبر.

(3) الاستعمال الصناعي

حددت المنطقة الصناعية في مخطط 2001م إلى الشمال من خربة الهجري وبلغت مساحتها (206.95) دونما أي ما يشكل رقم 1.36 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(4) الاستعمال الزراعي

حددت مناطق الاستعمال الزراعي في خمسة مواقع في المدينة فالموقع الأول يضم منطقة ناقة نوح وشمال عين الغرق والميدان الشرقي وشرق عين عمران وجنوب واد أبو القمرة الغربي ووسط واد أبو القمرة. أما الموقع الثاني فيضم شمال واد الفريديس أما الموقع الثالث فيضم المنطقة الشرقية من أبو اضبارة والموقع الرابع يضم وسط وشرق المطينة أما الموقع الخامس فيضم شمال الصليب وجنوب كريسة وقد بلغت مساحة الأراضي المصنفة كاستعمال زراعي (1187.76) دونماً أي ما يشكل رقم 7.79 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(5) المرافق العامة

وجدت هذه المرافق في عدة جهات من المدينة وكانت متداخلة مع كافة الاستعمالات فمنها ما يوجد في المناطق التالية: في الجهة الشرقية من شعب رشيد وكنار وخلة مناع عمران وخربة الثوابتة وخلة أبو هلال وإلى الشمال من البلدة القديمة وجنوب خلة مناع وخربة الثوابتة وخلة أبو هلال. وقد بلغت مساحة الأراضي المصنفة كمرافق عامة (363.58) دونماً أي ما يشكل رقم 2.37 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(6) الطرق

وهي عبارة عن شبكة الطرق الرابطة لأجزاء المدينة ومن هذه الطرق ما هو موجود ومنها ما هو مقترح وتشمل أيضاً طرقاً للمشاة وقد بلغت مساحة هذه الطرق (1631.09) دونماً أس ما يشكل رقم 10.7 % من مجموع الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة.

(7) المقابر

تم تحديد خمسة مناطق كمقابر في مخطط 2001م فالمنطقة الولى تقع وسط خلة سـنجر وهي منطقة محاطة بسكن (أ) أما المنطقة الثانية فتقع إلى الشمال من السمقة وشـرق الفارعـة وهي منطقة محاطة بسكن (ج) ما عدا الجهة الشرقية فهي محاطة بسكن (ب). أما المنطقة الثالثة فتقع إلى الشمال من الفارعة وجنوب شرق الصليب وهي محاطة بسكن (ج) مـا عـدا الجهـة الشرقية وهي سكن (ب).وقد بلغت مساحة الأراضي المصنفة كمقابر (39.40) دونمـاً أي مـا يشكل رقم 0.26 % من مجموع الاستعمالات المختلفة في المدينة.

4-8: الخاتمة:

تأثرت مدينة دورا بشكل رقم واضح بالمخطط الهيكلي الأول الذي عمل للمدينة فترة الاحتلال الاسرلئيلي وذلك في عام 1974م. فقد ترك هذا المخطط أثراً سلبياً واضحاً ومستمراً على استعمالات الأراضي. فشبكة الشوارع التي خططها هذا المخطط ما زالت هي الأساس في حركة المرور في المدينة وبالتحديد في وسطها والتي شكل رقمت المدينة بشكل رقم كامل.وكذلك الأمر بالنسبة لمناطق الخدمات والمرافق العامة في المدينة بقيت هي الأساس كما تم تخطيطها في مخطط 1974م.مع بعض الزيادة في المخططات اللاحقة وتشابه إلى حد ما تام بين مخططي 1992 و1999 م.والملاحظ أيضاً على المخططات الهيكلية انه لم يتم إعدادها بشكل رقم قانوني وعلمي فالمنطقة الصناعية في المخططات تداخلت مع المناطق السكنية والشوارع عزلت فيما بينها استعمالات غير مدروسة بالإضافة إلى ذلك فان بعض هذه المخططات لم يتم المصادقة عليها كمخطط 1992م. وهنالك مخططات لم تمر بمرحلة الاعتراضات الكافية.فالتخطيط وخاصة خلال فترة الحكم الإسرائيلي كان عشوائياً وحسب أهداف وغايات الجهات التي أشرفت على المخططات وليس حسب ما يحتاجه أهل المدينة أو من يخطط لهم. وخلال فترة السلطة الوطنية الفلسطينية حدث هنالك توجه نحو الأفضل في إعداد المخططات إلا أنه ليس بالكافي.

الفصل الخامس

تحليل تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة دورا حسب المخططات الهيكلية

5-1 مقدمة:

تم في الفصل السابق (الخامس) التعرف على أنماط استعمالات الأراضي في مدينة دورا وذلك من خلال المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة. وفي هذا الفصل سيتم تحليل هذه الاستعمالات ومقارنة تطورها من حيث المساحة والنسبة المئوية المخصصة لكل استعمال.حيث انه سوف يتم التعرف على تغير وتطور استعمالات الراضي في مدينة دورا من خلال الأرقام والجداول والرسومات البيانية التي أعدت من واقع ما ورد في المخططات الهيكلية المذكورة سابقاً.

5-2: النمو العمراني في المدينة:

شهدت المدينة نمواً عمرانياً ملحوظاً خلال فترة السبعينيات على الرغم من أن الاحتلال الإسرائيلي حاول جاهداً منع هذا التوسع وخاصة بعد حرب 1967م.وزاد حدة النمو العمراني بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية وزوال الاحتلال والتخلص من الرقابة الصارمة على البناء في المناطق المحيطة بالحدود التنظيمية للمدينة وبعد عمل مخططي 1999 و 2001م.وكنتيجة أيضاً لازدياد أعداد سكان المدينة.

إن موقع مدينة دورا الجغرافي الهام كحلقة وصل بين القرى التابعة والمدن الخرب كان له الأثر على حياة سكانها وبالتالي على زيادة المساحة العمرانية فيها.

وفي الجدول رقم ين (5-1)، (5-2) متابعة لتطور مساحة المدينة كما حددت في المخططات اليكلية المتتالية وتغير عدد السكان في المدينة.

جدول رقم (5-1) تطور المساحة العمرانية في مدينة دورا ونسبة الزيادة خلال الفتــرة (1974 – 2001م):

السنة(سنة إعداد المخطط الهيكلي)	المساحة/دونم كما وردت في المخططات الهيكلية	نسبة الزيادة كما كانت عليه في العام 1974م
1974	3700	–
1992	7327	198
1999	7363	199
2001	15251	412.19

الجدول من إعداد الباحث.

جدول رقم (5-2) تطور عدد السكان في مدينة دورا ونســبة الزيــادة خــلال الفتــرة (1922 – 2002).

السنة	عدد السكان	نسبة التغير %
1922	5834	–
1931	7255	+24.35 عن عام 1922
1961	3852	-53.09 عن عام 1931
1997	15300	+397.19 عن عام1961
2001	18185	+18.85 عن عام 1997
2002	19124	+05.16 عن عام 2001

*الجدول من إعداد الباحث.

** المصدر (الدباغ، 1991، ص:196)

(دائرة الإحصاء المركزية، سكان التجمعات الفلسطينية -1997-2010 كانون الاول 1999)

يلاحظ من الأرقام الواردة في الجدول رقم (6-1) تزايد مساحة المدينة لتواكب الحاجــة المتزايدة للأراضي السكنية والخدمات وقد كانت الزيادة الأكبر في المساحة في المخطط الهيكلي لعام 2001م.

أما جدول رقم (5-2) فتلاحظ الزيادة المضطردة في عدد السكان ثم أخذت هذه الزيادة بالتناقص وخاصة خلال وبعد حرب عام 1948م ثم عادت الزيادة مرتفعة وخاصة بعد حرب عام 1967م وظلت في تزايد.

5-3: تحليل تطور انماط استعمالات الأرضي في المدينة

كان للعوامل الجغرافية خاصة الموقع location والموضعsite أثره في نمو سكان المدينة بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية للسكان ولا نغفل دور الاحتلال الإسرائيلي في خفض الوجود العربي في المدن وعدم السماح بالانتشار الأفقي واتساع القرى أثره أيضاً في زيادة الكثافة السكانية في المدن الفلسطينية ولكل ذلك أثره في تطور استخدام الأرض في المدينة التي شهدت تنوعاً وتغيراً وتوسعاً.

وبدراسة الجدول رقم رقم (5-4) الذي يوضح استعمالات الأرض في مدينة دورا كما وردت في المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة في الأعوام1974م، 1992م، 1999م، 2001م يلاحظ أن مساحة المدينة قد زادت من 3700 دونم تقريباً في العام 1974م إلى 7327 دونم في العام 1992م أي بزيادة 199% ويرجع ذلك إلى أن الزيادة الكبيرة في سكانها ولنفس السبب بلغت المساحة في مخطط عام 2001م إلى 15251 دونم أي بزيادة وصلت إلى 412.18 % مما كانت عليه في العام 1974م.ويتضح ذلك من الجدول رقم (5-3)و(5-4) شكل رقم(5-1).

جدول رقم (5-3) المساحات الواردة في المخططات الهيكلية للاستعمالات المختلفة والنسب المئوية من المساحة الإجمالية:

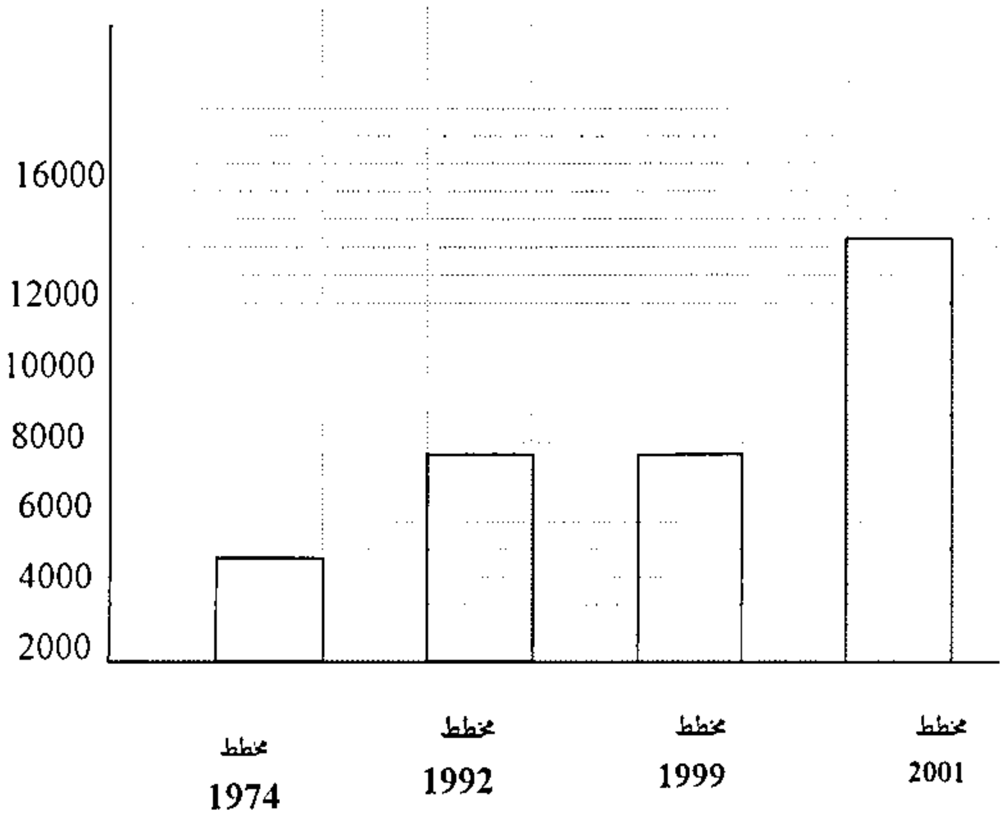
سنة إعداد المخطط	المساحة/دونم	%من المساحة الكلية
1974	3700	52
1992	7327	68.9
1999	7363	69.2

الجدول من إعداد الباحث

جدول رقم (5-4) المساحات المختلفة(دونم) لاستعمالات الأراضي في مدينة دورا في المخططات الهيكلية

المخطط	سكن	أبنيــــة عامه	تجاري	صناعي	زراعي	مقابر	طرق	مؤسسات عامه	المجموع
1974	1950	140	90	80	950	20	370	100	3700
1992	5050	333	40	142	948	21	793	-	7327
1999	5616.6	296.34	-	-	589	35	826.06	-	7363
2001	11822.36	363.58	-	206.95	1187.76	39.4	1631.09	-	15251

شكل رقم (5-1) المساحات المختلفة لمدينة دورا في المخططات الهيكلية



الشكل من إعداد الباحث

أما الاستخدامات المختلفة للأراضي فانه يلاحظ مايلي

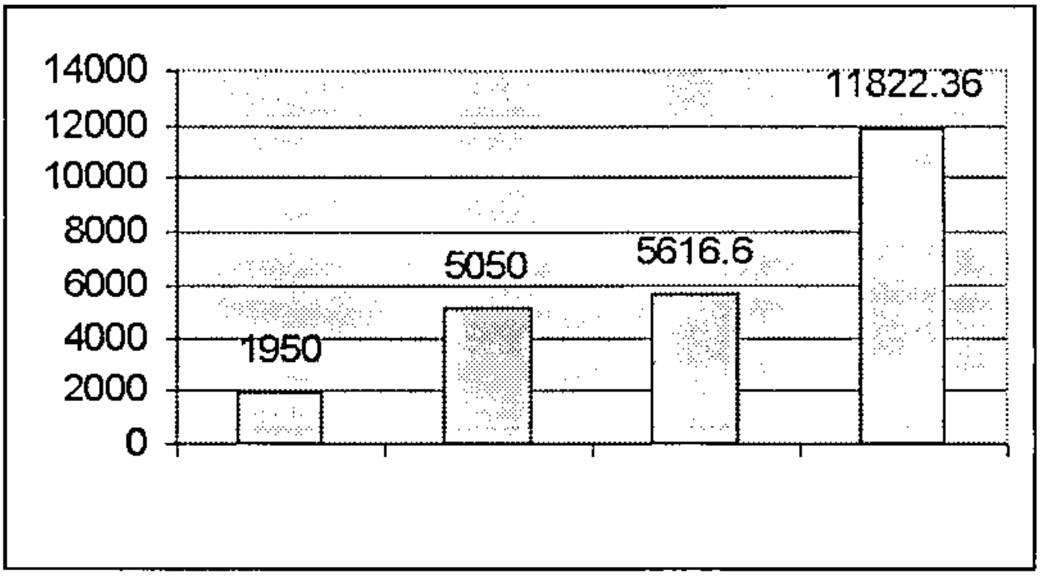
5-3-1: الاستخدام السكني:

تعد الوظيفة السكنية من أوائل استخدامات الأرض في المدينة والمحرك الأول لنموها ويعد النمو السكاني عاملاً رئيسياً في نمط التركيب المكاني في المدينة وعادة ما تشغل الوظيفة السكنية أكبر مساحة من استخدامات الأراضي في معظم المدن (إسماعيل، 1992، ص308).

وقد احتل هذا الاستخدام المرتبة الأولى في عام 1974م حيث بلغت مساحته 1950 دونم بنسبة 52.7% من المساحة الإجمالية الشكل رقم (5-2)، (5-3) وبلغت المساحة عام 1992م 5050 دونم بنسبة 68.6 % واحتل المرتبة الأولى بين جميع الاستخدامات. أما في العام 1999م وتبعاً للمخطط الهيكلي لتلك النسبة فقد بلغت المساحة 5616.6 دونم بنسبة 69.2 % من المساحة الإجمالية.وبلغت المساحة عام 2001م 11822.36 دونم بنسبة 77.5% من المساحة الإجمالية. جدول رقم (5-4).

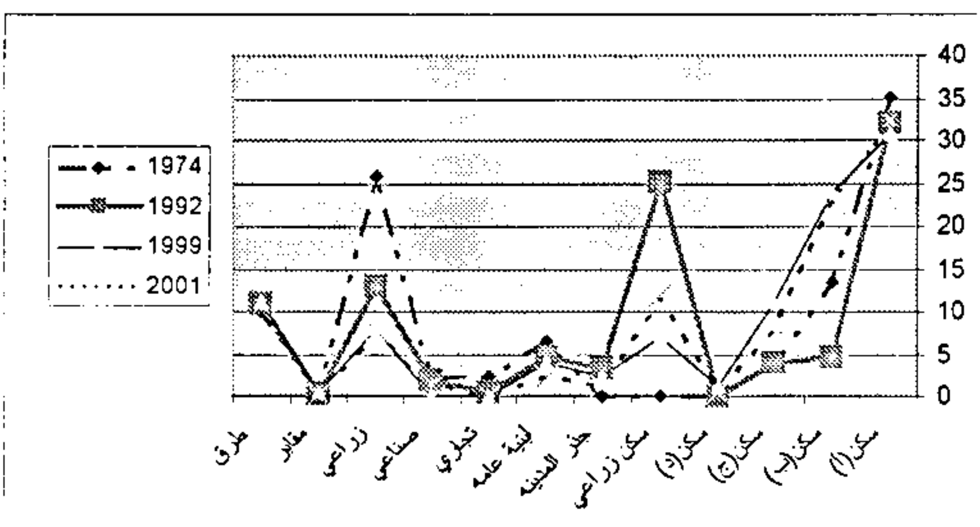
وقد احتل الاستخدام السكني في المدينة المرتبة الأولى في جميع المخططات قيد الدراسة وذلك لأنواع السكن (أ، ب، ج، د، السكن الزراعي، مساكن البلدة القديمة).

شكل رقم (5-2) سكن



الشكل من إعداد الباحث

شكل رقم (5-3) نسب الاستعمالات المختلفة للأراضي إلى المساحة الإجمالية في المخططات الهيكلية

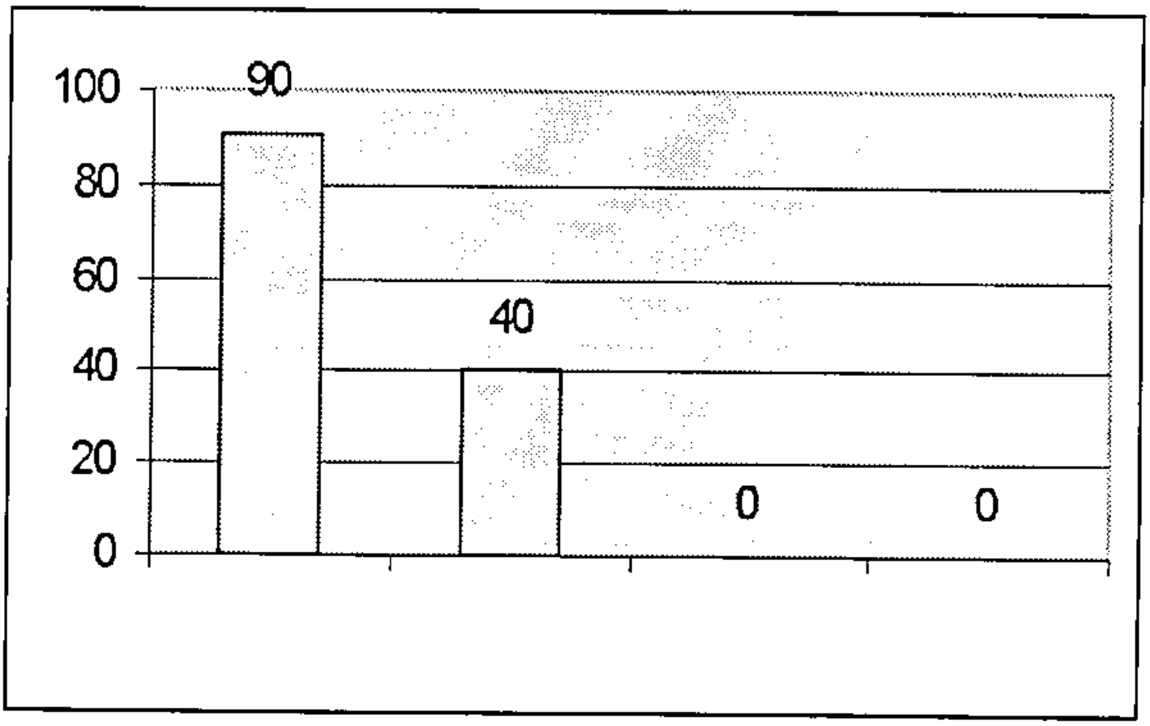


3-2: الاستخدام التجاري:

شغل الاستخدام التجاري المرتبة السابعة في مخطط 1974م حيث بلغت مساحه هـذا الاستخدام 90دونم بنسبه 2,43 من المساحة الاجماليه وفي مخطط 1992م بقيت هذه المســاحة ثابتة أي 40دونم أي أنها تراجعت وكانت نسبتها 0,54 من المساحة الاجماليه.

أما في مخططي 1999م و2001م فقد كان الاستعمال التجاري عبــارة عـن محــال تجاريه طوليه ومحليه على طول الشوارع وأسفل المباني السكنية داخل حدود البلدة.ويتضح ذلك من الجدول رقم (5-4)، (5-5)، شكل رقم(5-4) صورة(5-10).

شكل رقم (5-4) تجاري



الشكل من اعداد الباحث

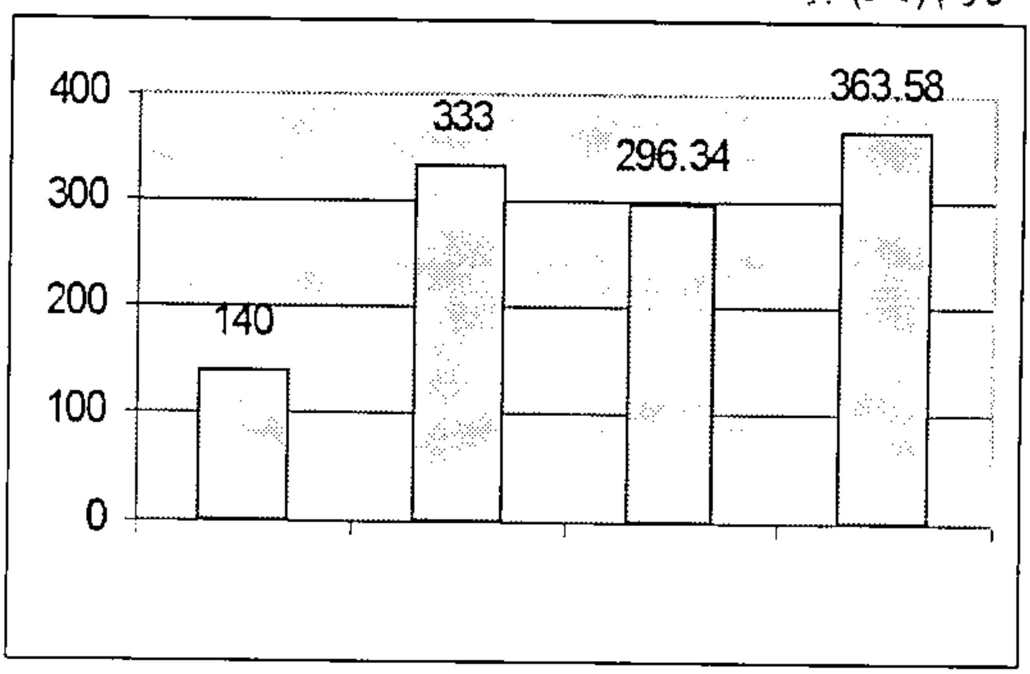
صوره رقم (5-10) تداخل الاستعمالات في مدينه دورا، حيث انه يرى في الصورة مجموعه من المتاجر إلى جانب مباني سكنيه.



5-3-3: استخدام المباني العامة

يأتي استخدام الأرض لإقامة المباني العامة في المرتبة الرابعة في مخطط 1974م حيث بلغت مساحة هذا الاستخدام 140دونم بنسبة 6.48 % من المساحة الإجمالية.ثم زادت هذه المساحة في مخطط 1992م إلى 333دونم بنسبة 4.54 % من المساحة الإجمالية فاحتلت المرتبة الرابعة بين جميع الاستخدامات.ثم نقصت هذه المساحة في مخطط 1999م إلى296.34دونم بنسبة 4.02 % إلا أنها بقيت تحتل المرتبة الرابعة بين جميع الاستخدامات. وفي مخطط 2001م بلغت هذه المساحة 363.58دونم بنسبة2.38 % من المساحة الإجمالية وعلى الرغم من انخفاض النسبة في مخطط 2001م إن هذه المساحة بقيت تحتفظ بالمرتبة الرابعة بين جميع الاستخدامات. وكانت هذه النسبة المنخفضة كنتيجة لزيادة مساحة الأراضي المخصصة للسكن والتي بلغت 77.5 % في مخطط 2001م. ويتضح ذلك من الجدوال (5-4) (5-5)، شكل رقم(5-2)، (5-5).

شكل رقم (5-5) أبنية عامة

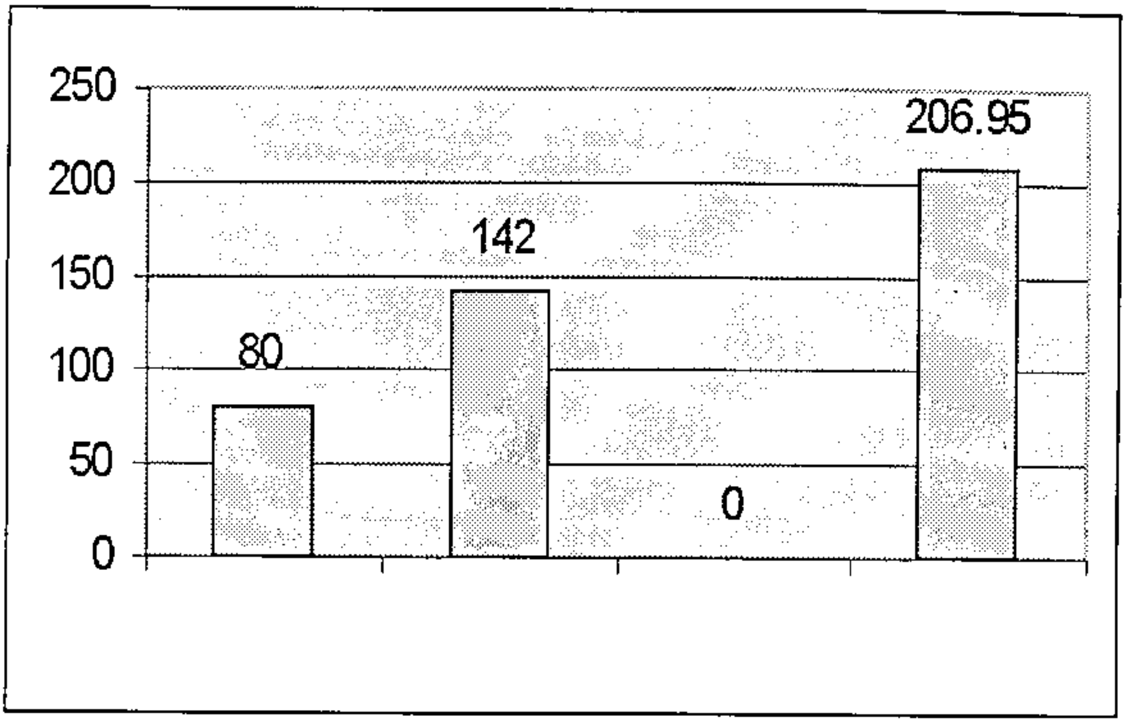


الشكل من إعداد الباحث

5-3-4: الاستخدام الصناعي

شغل الاستخدام الصناعي المرتبة الخامسة في كافة المخططات التي عملت للمدينة فقد بلغت مساحة هذا الاستخدام 80دونم في عام 1974م بنسبة 2.16% من المساحة الإجمالية وزادت هذه المساحة إلى 142دونم عام 1992م بنسبة 1.93 % من المساحة الإجمالية وزادت مرة أخرى في العام 2001م حيث بلغت هذه المساحة 206.95دونم بنسبة 1.35 % من المساحة الإجمالية. وفي مخططي 1974م و1992م ترجع أسباب انخفاض المساحة المخصصة للاستخدام الصناعي إلى سيطرة سلطات الاحتلال الإسرائيلي على اصدارالتراخيص اللازمة للصناعة وتمشياً مع سياسة ربط الأراضي الفلسطينية المحتلة مع عجلة الاقتصاد ألاحتلالي القوي وإلى تحكم سلطات الاحتلال أيضاً بمصادر المواد الخام اللازمة للصناعة وكذلك إغراقها للأسواق الفلسطينية بالبضائع وعملها على خنق أي خامة منافسة وعدم إتاحة الفرصة لها للوجود.أما خلال فترة وجود السلطة الوطنية الفلسطينية مخططي 1999 و2001م فوجدت فرص لزيادة المساحة المخصصة للاستخدام الصناعي واستغلالها بشكل رقم جيد إلا أن الظروف الاقتصادية الصعبة التي عاشها الشعب الفلسطيني خلال وبعد الاحتلال عملت على تراجع الوضع الاقتصادي وبالتالي على الصناعة الفلسطينية وعدم تطويرها. وأيضاً بعد انتفاضة الأقصى عاد الاحتلال من جديد ليدمر ويشل حركة المؤسسات الفلسطينية وعملها الرامي لتطوير الاقتصاد الوطني. ويتضح ذلك من الجداول(5-4)، (5-5)، شكل رقم(5-2)، (5-6).

شكل رقم (5-6) صناعي



الشكل من إعداد الباحث

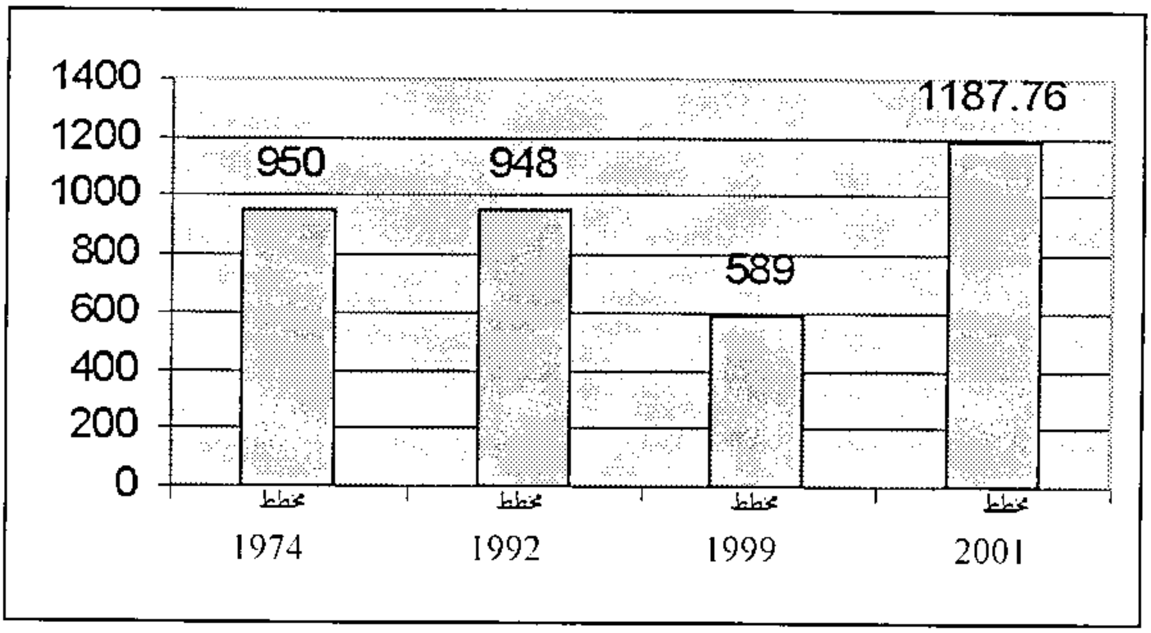
5-3-5: الاستخدام الزراعي:

شغل الاستخدام الزراعي المرتبة الثانية في مخطط 1974م حيث بلغت المساحة 950دونم أي ما يشكل رقم 25.67 % من المساحة الإجمالية وكذلك شغلت نفس المرتبة في المخطط الثاني عام 1992م حيث بلغت المساحة 948دونم أي ما يشكل رقم 12.93% من المساحة الإجمالية وهذا يعكس الوظيفة الزراعية للمدينة والتي كانت تعتبر الوظيفة الرئيسية للسكان.

بعد ذلك بدأت المساحة الزراعية بالتناقص فبلغت 589دونماً في مخطط 1999م أي ما يشكل رقم 7.99 % وبذلك احتلت المساحة الزراعية المرتبة الثالثة ثم عادت هذه المساحة إلى الزيادة في مخطط 2001م حيث بلغت 187.76دونماً أي ما يشكل رقم 7.78 % واحتلت هذه المساحة المرتبة الثالثة بين جميع الاستعمالات ويرجع التراجع في المساحة المزروعة في المدينة إلى الامتداد والتوسع العمراني على حساب الأرضية الزراعية لتحويليا إلى أراضي بناء نظرا لما يخصصه هذا الاستعمال من عائد أكبر مما تحققه الأرض الزراعية. وهنالك سبب أخر

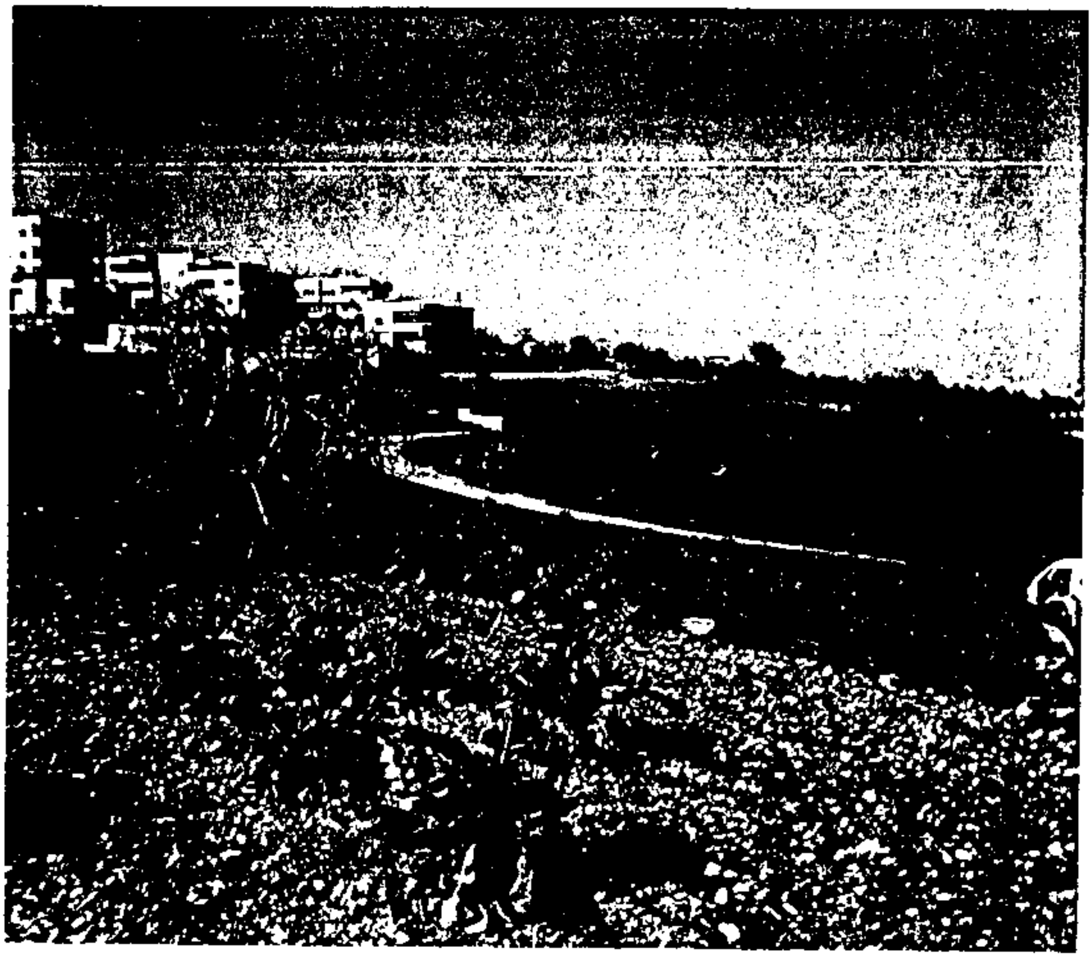
في تراجع المساحة الزراعية يعود إلى سياسة الاحتلال الإسرائيلي الذي منع توسع حدود المدينة في الجهات الشرقية والجنوبية والغربية وذلك لخدمة المواقع العسكرية والاستيطانية المحيطة بالمدينة ولضرب الإنتاج الزراعي عن طريق إجبار السكان في البناء في الأراضي الزراعية.وبذلك تكون سلطات الاحتلال قد عملت على حرمان المدينة من الدخل الزراعي وربطت السكان بالاقتصاد الإسرائيلي وهذه الأمور انعكست على العائد الزراعي الذي أصبح منخفضاً مقارنة بعائد العمل المزارع والمصانع داخل الخط الأخضر وبذلك هجرت الأرض الزراعية وتركت بوراً في ظل غياب سياسة وطنية واعية.ويعكس ذلك تغير وظيفة مدينة دورا من الوظيفة الزراعية إلى الوظيفة الإدارية والتجارية.وتتضح هذه الوظيفة من خلال الجداول(5-4)، (5-5) شكل رقم (5-2)، (5-7)، صورة (5-11).

شكل رقم (5-7) ارض زراعية



الشكل من إعداد الباحث

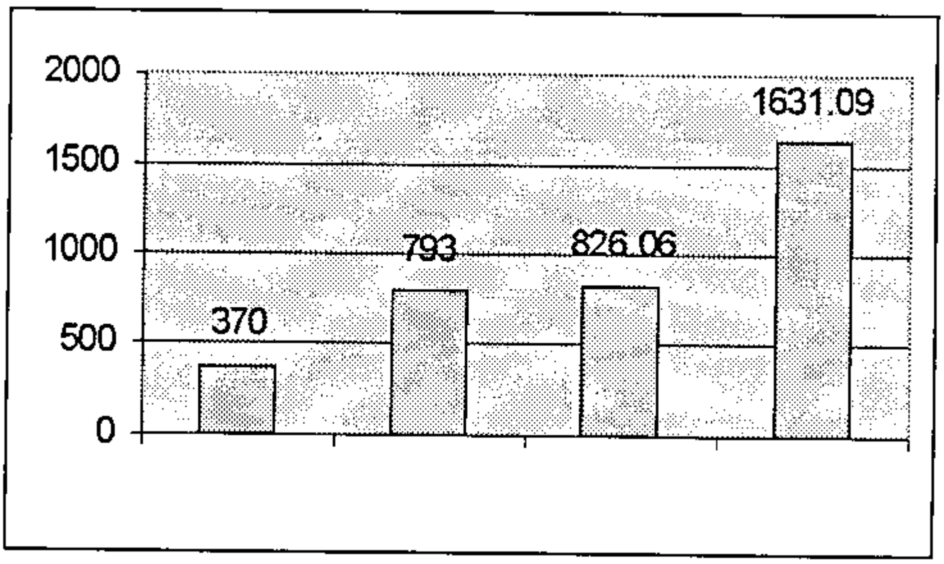
صورة رقم (5-11) غزو المباني للأراضي الزراعية في مدينه دورا، منطقه بير الحمام.



5-3-6: **استخدام النقل والمواصلات:**

يأتي استخدام النقل والمواصلات في المدينة في المرتبة الثالثة في مخطط 1974م حيث بلغت المساحة التي شغلها هذا الاستخدام 370دونماً أي ما يشكل رقم 10 % من المساحة الإجمالية كما شغل نفس المرتبة في مخطط 1992م حيث بلغت المساحة 793دونماً بنسبة 10.82 % من المساحة الإجمالية. وهنا نلاحظ الزيادة في المساحة المخصصة لهذا الاستخدام في مخطط 1992م كما كان عليه في مخطط 1974م أما في مخطط 1999م فبقيت المساحة والنسبة كما هي لكن الذي تغير هو المرتبة حيث احتل هذا الاستخدام المرتبة الثانية بتناقص مساحة الاستخدام الزراعي. بعد ذلك زادت مساحة هذا الاستخدام في مخطط 2001م حيث بلغت المساحة 1631.09دونم بنسبة 10.69 % من المساحة الإجمالية وحافظت على المرتبة الثانية ويرجع السبب في زيادة مساحة هذا الاستخدام إلى زيادة الشوارع المقترحة والموجودة والتي تصل جميع أجزاء المدينة في بعضها وخاصة تلك المناطق البعيدة عن وسط المدينة.ويتضح ذلك من الجداول (5-4)، (5-5) شكل رقم (5-2)، (5-8).

شكل رقم (5-8) الطرق

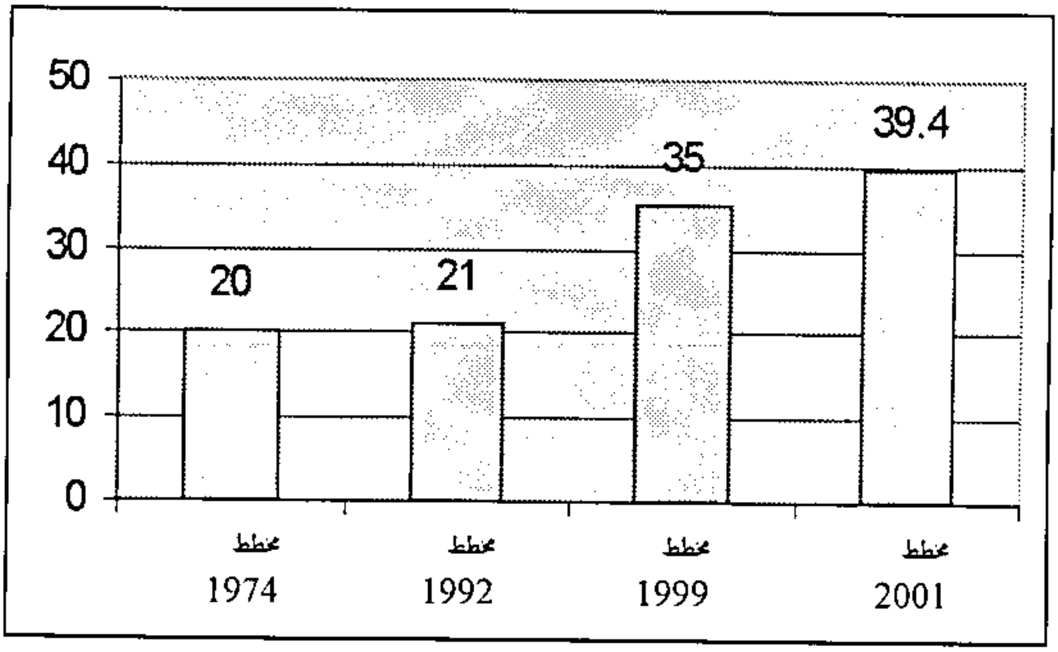


الشكل من إعداد الباحث

5-3-7: المقابر:

تعتبر المقابر من الاستخدامات التي تتمتع بها معظم المدن.وقد بلغت مساحة المقابر في المدينة 20دونم في العام 1974م أي ما يشكل رقم 0.54 % من المساحة الإجمالية واحتلت المرتبة الثامنة بين الاستخدامات. أما في العام 1992م فقد بلغت هذه المساحة 21دونم بنسبة 0.29 % وبمرتبة سابعة بين الاستخدامات. ثم عادت مساحة هذا الاستخدام للزيادة في مخطط 1999م حيث بلغت 35دونماً بنسبة 47 % وبمرتبة سابعة أيضاً.وفي العام 2001م زادت مساحة هذا الاستخدام أيضاً لتصل إلى 39.40دونماً أي بنسبة 0, 25 % وبنفس المرتبة وهي السابعة. والملاحظ أن جميع هذه المقابر مستغلة وموزعة على أجزاء المدينة.ويتضح ذلك من الجدوال (5-4)، (5-5)شكل رقم(5-2)، (5-9)، صورة(5-12).

شكل رقم (5-9) مقابر



الشكل من إعداد الباحث

صوره رقم(5-12) تداخل استعمالات الأراضي في مدينه دورا، حيث انه يـــرى فـــي الصـــورة مساكن قديمة ومقبرة وارض زراعية.



الخاتمة

أتضح من دراسة استخدام الأرض في مدينة دورا أن الزيادة الكبيرة التي شهدتها المدينة سواء في المساحة أو حجمها تعد من أهم التغيرات التي طرأت عليها وانعكس على استخدام الأرض فيها. حيث زادت معظم مساحات الاستخدامات في المدينة. وقد كان لموقع المدينة المتوسط بين مدن يطا والظاهرية والقرى المجاورة بالإضافة إلى زيادة عدد السكان الأثر الواضح في زيادة استخدامات الأراضي في المدينة وقد تبين من الدراسة أن الاستخدام السكني ونوعية السكن تعكس الكثير من جوانب معيشة السكان ومستواهم الاجتماعي والاقتصادي. أظهرت الدراسة الميدانية وخريطة استخدام الأرض أن المنطقة التجارية والتي تعد من أكثر مناطق المدينة حيوية.تعتبر من أكثر المناطق تنوعاً وازدحاماً في استخدام الأرض حيث يزداد فيها الاستخدام وتشهد حركة وكثافة مرورية عالية خصوصاً في أيام التسوق وخاصة أيام السبت وفي المناسبات. لذلك يمكن استغلال بعض المساكن المتدهورة كمواقف للسيارات خاصة وأن المدينة تخلو من هذا الموقف حيث أن معظم السيارات تتوقف بجوانب الشوارع الرئيسية في المدينة مما يشكل رقم إعاقات مرورية وازدحامات. كما شهدت الشوارع الرئيسية تغير وتطور سريع في استخدام الأرض وهذا التغير كان ملموساً في الاستخدام التجاري حيث أصبحت واجهاتها محل جذب الكثير من الأنشطة التجارية وهذه السمة تتميز بها الشوارع الرئيسية بالمدن. واتضح من الدراسة أيضاً ضرورة نقل بعض الاستخدامات من وسط المدينة إلى مناطق أخرى مثل نقل أماكن توقف السيارات الحالية إلى أماكن أخرى خارج وسط المدينة والمنطقة التجارية ونقل بعض الورش التي تسبب الضوضاء في المدينة إلى خارجها.

كما تبين من دراسة استخدام الأرض بالنسبة للنقل والمواصلات ضرورة شق الشوارع المقترحة لجذب النشاط والاعمار إلى مناطق جديدة.

ولقد تبلور من الدراسة أنه يمكن تقسيم المدينة إلى أقسام ذات سمات وخصائص مختلفة عن بعضها البعض وهي:

أ) المنطقة الأولى (البلدة القديمة): وهي منطقة تمتاز باكتظاظ المباني فيها بالإضافة إلى الشوارع الضيقة وتنوع الاستخدام وكثافته وتضم المنطقة التجارية ومركز المدينة.

ب) المنطقة الثانية (الوسطى): وتضم المناطق التالية:

الفارعة في بير الحمام، السمقة، الحديقة، النبي نوح، كرم ابو حلقة، كرم محليس، وهي مناطق أحدث من المنطقة الأولى وذات شوارع مخططة إلى حد ما. ويتركز الاستخدام التجاري على محاور الشوارع الرئيسية والهامة.

ج) المنطقة الثالثة (الأحياء الحديثة): وتتمثل في الأحياء الجديدة في المدينة مثل واد سود وقنان أبو سمرة والصليب وخلة سنجر واحنينة حيث تمتاز هذه الحياء والطراز المعماري الحديث ويعيش فيها سكان ذوي دخل مرتفع ويرتفع فيها الاستخدام السكني وخاصة سكن (أ). أما الاستخدام التجاري يفتقر نوعاً ما على محاور الشوارع الرئيسية.

ومن الدراسة نلاحظ بوضوح تأثير العوائق الحاجزة لنمو مدينة دورا وتكون الشكل رقم غير المثالي حيث أثرعلى شكل رقم المدينة العوامل التالية:

1) منع سلطات الاحتلال الإسرائيلي من توسيع حدود المدينة في الجهة الجنوبية لوجود معسكر احتلالي وفي الجهة الشرقية لوجود مستعمرة (حاجاي) وفي الجهة الغربية لوجود مستعمرتين.

2) بناء المواطنين على الأراضي المصنفة للاستخدام الزراعي.

5-4: تحليل الواقع الحالي لاستعمالات الأراضي في المدينة

مقدمة:

يهدف هذا البند إلى دراسة استعمالات الأراضي كما نفذت على ارض الواقع العملي والممارس من قبل السكان، ولمعرفة مدى التزام المواطن بالاستعمالات المحددة في المخططات الهيكلية المتعاقبة على المدينة.

فبعد إن تم دراسة تطور استعمالات الأراضي ووضعها في المدينة منذ عام 1974 الى عام 2001 كما انه لابد لنا من دراسة الوضع القائم على الأرض لهذه الاستعمالات المختلفة ومقارنتها بما تم التخطيط له من خلال المخططات الهيكلية المتعاقبة على المدينة وذلك للخروج بالنتائج المرجوة من البحث.

و نظراً لعدم وجود دراسة شامله للوضع القائم حيث أنه يجري حالياً

العمل في مخطط التوسعة لعام 2001وهو معروض للاعتراض ولم يتم المصادقة عليه بشكل رقم رسمي ويجري فيه تعديلات. لذلك سنكتفي بتخصيص منطقه محدودة من المدينة كحالة دراسية يمكن تعميم نتائجها على باقي مناطق المدينة.

جميع المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة حددت مجموعة من الاستعمالات وفيما يلي واقع هذه الاستعمالات كما تتعامل معها البلدية:

5-4-1: الاستعمال السكني

حددت البلدية عدة استعمالات للسكن كما وجدت على ارض الواقع وهي سكن (أ) وسكن (ب) وسكن (ج) وسكن (د) وسكن البلدة القديمة. وقد شكل رقمت مناطق سكن (أ) أعلى النسب وقد امتدت في معظم جهات المدينة وشملت المناطق التالية وهي خلة مناع وخربة الثوابتة وعين العرق والميدان الشرقي واحنية وواد النسور وأبو هلال وواد سود.

أما سكن (ب) فقد جاء في المساحة المرتبة الثانية بعد سكن (أ) وتوزعت مناطق سكن (ب) في عدة جهات من المدينة وشملت مناطق سكن (ب) في المناطق التالية: منطقة كنار والحرايق والصليب وواد أبو القمرة وواد الفريديس والجهة الشرقية من احنينة ومنطقة الشعرة ومراح غيم والشرفة والميدان الغربي وقنان أبو سمرة.

أما سكن (ج) فقد جاء في المرتبة الثالثة من حيث المساهمة وامتدت مناطق سكن (ج) حول البلدة القديمة وفي المناطق التالية جنوب الفارعة واحنينة وفي منطقة عقبة كنار والسمقة وشمال بير الحمام وناقة نوح وخلة سيرتا الىالشرق من كرم أبو حلقة وغرب كرم محليس وكريسة.

أما سكن (د) فقد احتل الرتبة السادسة من حيث المساحة ووجدت مناطق سكن (د) ملاصقة في البلدة القديمة من الجهة الجنوبية الغربية وهي منطقة محاطة بسكن (ج) من الغرب وسكن (ب) من الجنوب والشرق.

أما السكن الزراعي: فقد وجدت مناطق السكن الزراعي في عدة جهات من المدينة بالتحديد على الأطراف في المناطق التالية:

منطقة واد الشقاق وأبو الظهور وخلة سنجر وشمال وشرق كنار والمطينة.

أما سكن البلدة القديمة: فهي منطقة محاطة بسكن (ج) وسكن (د) ومرافق عامة من جهة الغرب.

5-4-2: الاستعمال التجاري

بقيت المناطق التي حددت كمناطق تجارية كما ورد في مخطط 1974 مع وجود زيادة في المناطق المخصصة للاستعمال التجاري وقد امتدت المنطقة التجارية على شكل رقم واجهات تجارية تقع على امتداد الشوارع المحيطة بالبلدة القديمة والشوارع التي تخترق المدينة وتلك الموصلة إلى مدينة الخليل والشارع الموصل إلى مخيم الفوار والشارع الموصل إلى قرية خرسا. والشوارع الداخلية من المدينة.

5-4-3: الاستعمال الصناعي

حددت المنطقة الصناعية من قبل البلدية إلى الشمال من خربة الهجـري وقـد بلغـت مساحتها. (206) دونمات إلا أنها غير موجودة على ارض الواقع ووجودها فقط في المخطـط الهيكلي.

5-4-4: الاستعمال الزراعي.

حددت مناطق الاستعمال الزراعي في عدة جهات من المدينة وشملت المناطق التاليـة: ناقة نوح وشمال عين العرق والميدان الشرقي وشرق عين عمران وجنـوب واد ابـو القمـرة الغربي وشمال واد الفريديس وشرق أبو اضبارة وشرق المطينة وشـمال الصـليب وجنـوب كريسة.

5-4-5: استعمال المرافق العامة

انتشرت الاستعمالات المخصصة كمرافق عامة في عدة جهات من المدينة.

وهي عبارة عن قطع أراضي متوفرة لهذا الاستخدام او تعمل علـى توفيرهـا البلديـة بالشراء أو التبرع أو تستملكها البلدية للاستخدامات العامة.

5-4-6: الشوارع وخدمات المواصلات

وهي عبارة عن شبكة من الطرق الرابطة لأجزاء المدينة مع بعضها البعض ومن هذه الطرق ما هو موجود على ارض الواقع ومنها ما هو مقترح ولم ينفذ وكـذلك الأمـر بالنسـبة لطرق المشاة التي بقيت مقترحة.

5-4-7: الأراضي المصنفة كمقابر

بقيت الأراضي المصنفة كمقابر كما وردت في مخطط 1999م مـــع إضـــافة منطقـــة جديدة كمقابر وتقع هذه المنطقة الى الشرق من المطينة وهي محاطة بســـكن (ب) مـــن جميـــع الجهات.

5-5: حالة دراسية للواقع الحالي لاستعمالات الأراضي في المدينة

5-5-1: منطقة الدراسة:

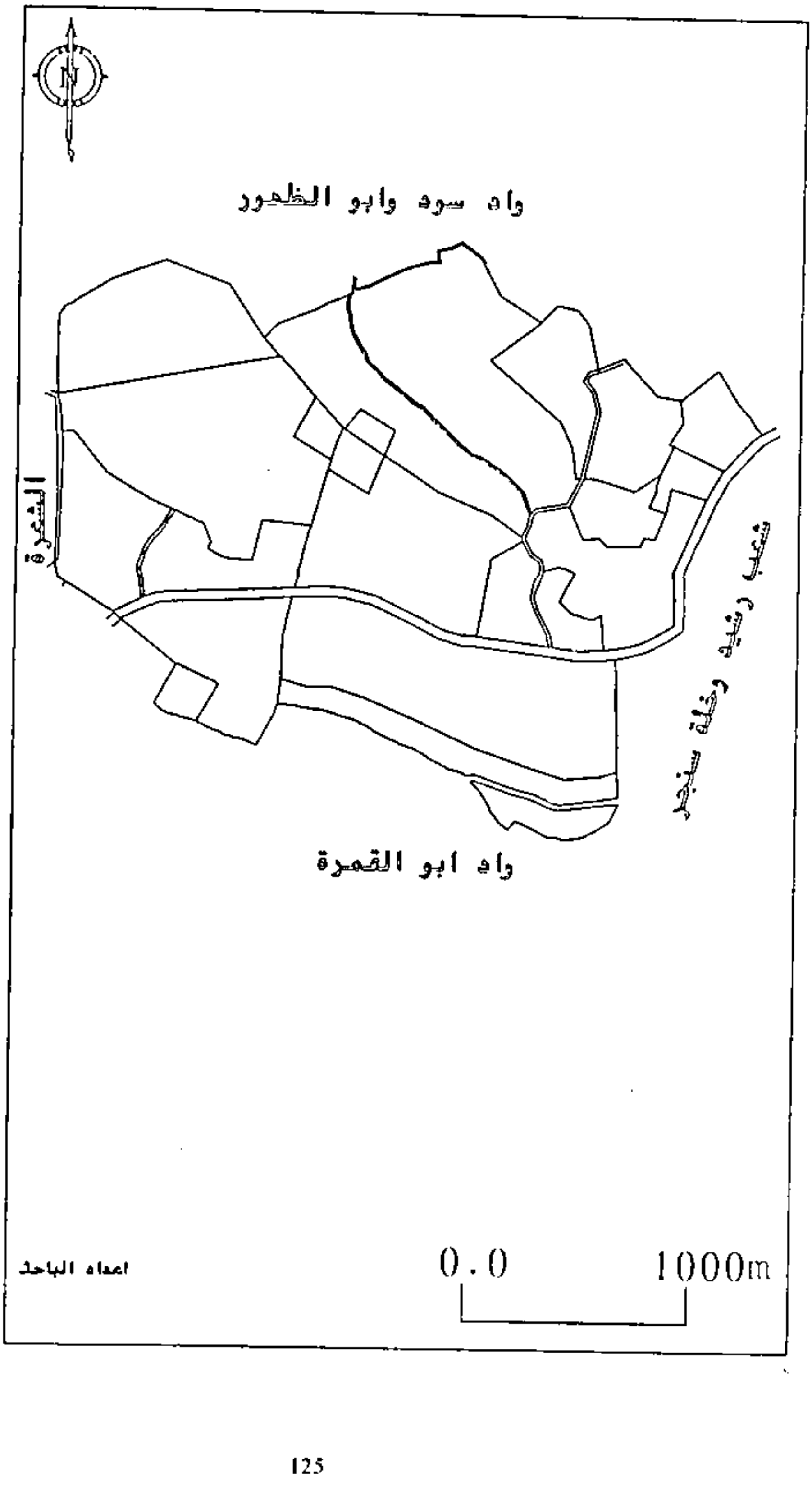
ضمت منطقة الدراسة ثلاثة أحواض ومســـاحتها الإجماليـــة (923.434) دونمـــاً وهذه الأحواض هي حوض 11 (34521) وهي منطقة كنار وحـــوض 16 (34526) وهـــي منطقة الفارعة وحوض 32 (34542) وهي منطقة قنان أبو ســـمرة. وقـــد تـــم اختيـــار هـــذه الأحواض لتكون ممثلة لبقية مناطق المدينة وذلك لصعوبة دراسة الاستعمالات المختلفـــة لهـــذه الأحواض مجتمعة.

بالنسبة لمنطقة كنار وهي المنطقة الدراسية الأولى فهي تقع في الجهة الشمالية الشرقية من مدينة دورا يحدها من الشمال منطقة واد سود وأبو الظهور ومن الجنوب واد أبو القمرة ومن الشرق شعب رشيد وخلة سنجر ومن الغرب الشعرة.

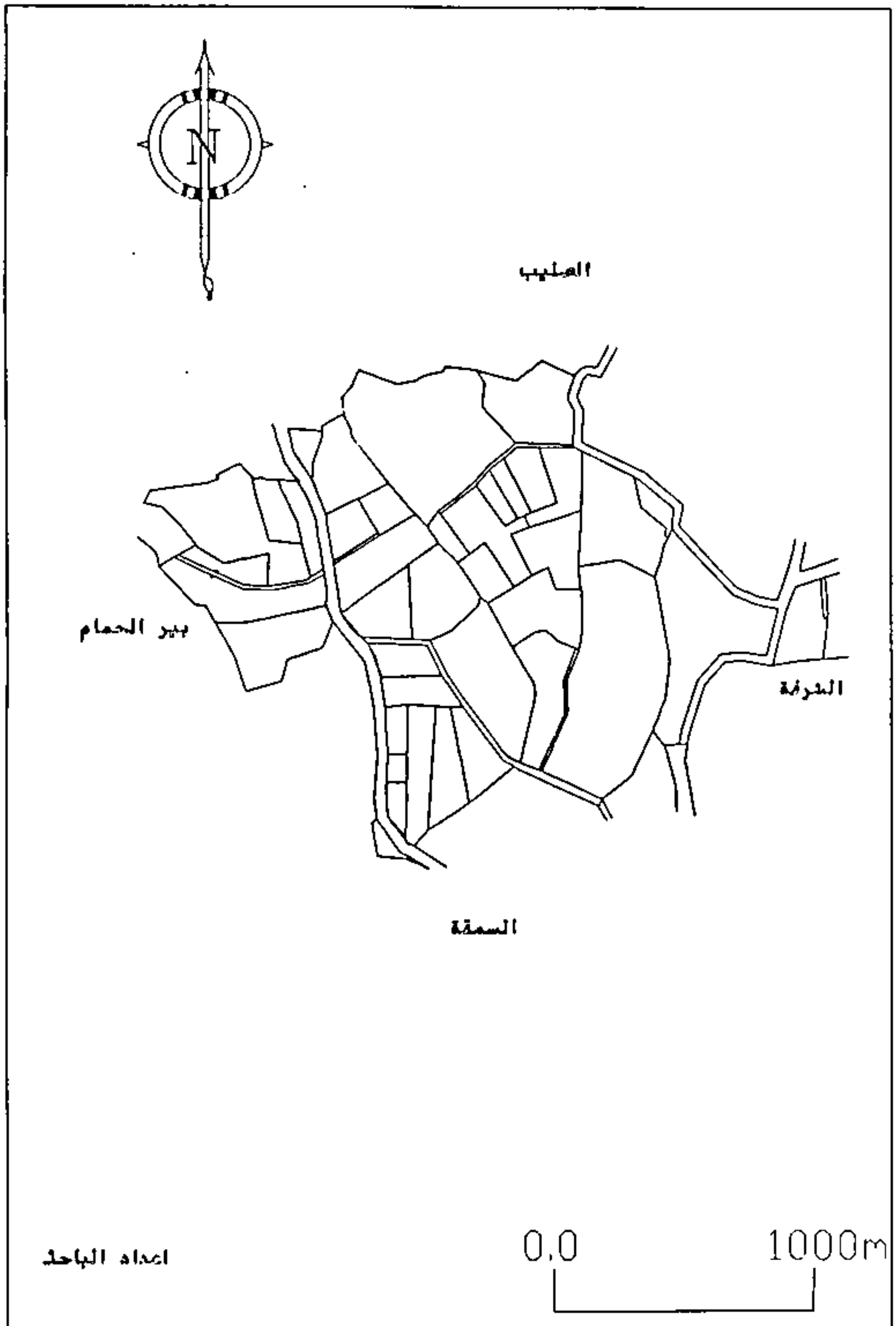
وبالنسبة للمنطقة الدراسية الثانية فهي منطقة الفارعة وتقـــع شـــمال وســـط مدينـــة دورا ويحدها من الشمال منطقة الصليب ومن الجنوب السمقة ومن الشرق الشرفة ومن الغرب منطقة بير الحمام.

أما المنطقة الدراسية الثالثة والأخيرة فهي منطقة قنان أبو سمرة فتقع في الجهة الجنوبيـــة من المدينة ويحدها من الشمال الميدان الشرقي ومن الجنوب احنينة ومن الشرق خربة الثوابتـــة ومن الغرب العباهر ويظهر ذلك في الأشكال (5-10)، (5-11)، (5-12).

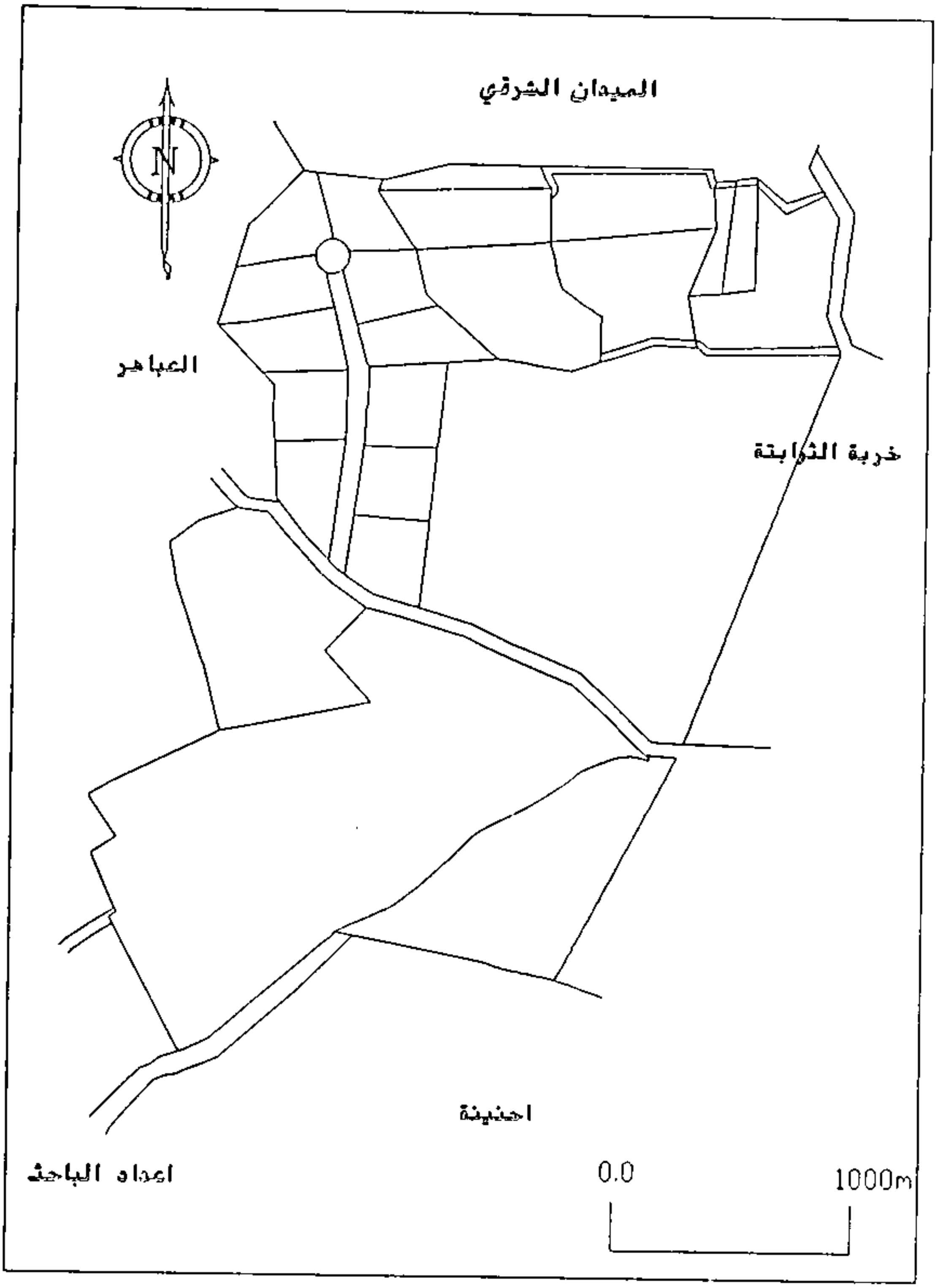
الشكل رقم (5-10) منطقة كنار حوض رقم 11 (34521)



الشكل رقم (5-11) منطقة الفارعة حوض رقم 16 (34526)



الشكل رقم(5-12) منطقة قنال أبو سمرة حوض رقم 32 (34542)



5-5-2: استعمالات الاراضي حسب المخططات الهيكلية المتتالية

فيما يلي استعمالات الأراضي التي حددت للمناطق ثلاث المذكورة في المخططات الهيكلية المتتالية لمدينة دورا.

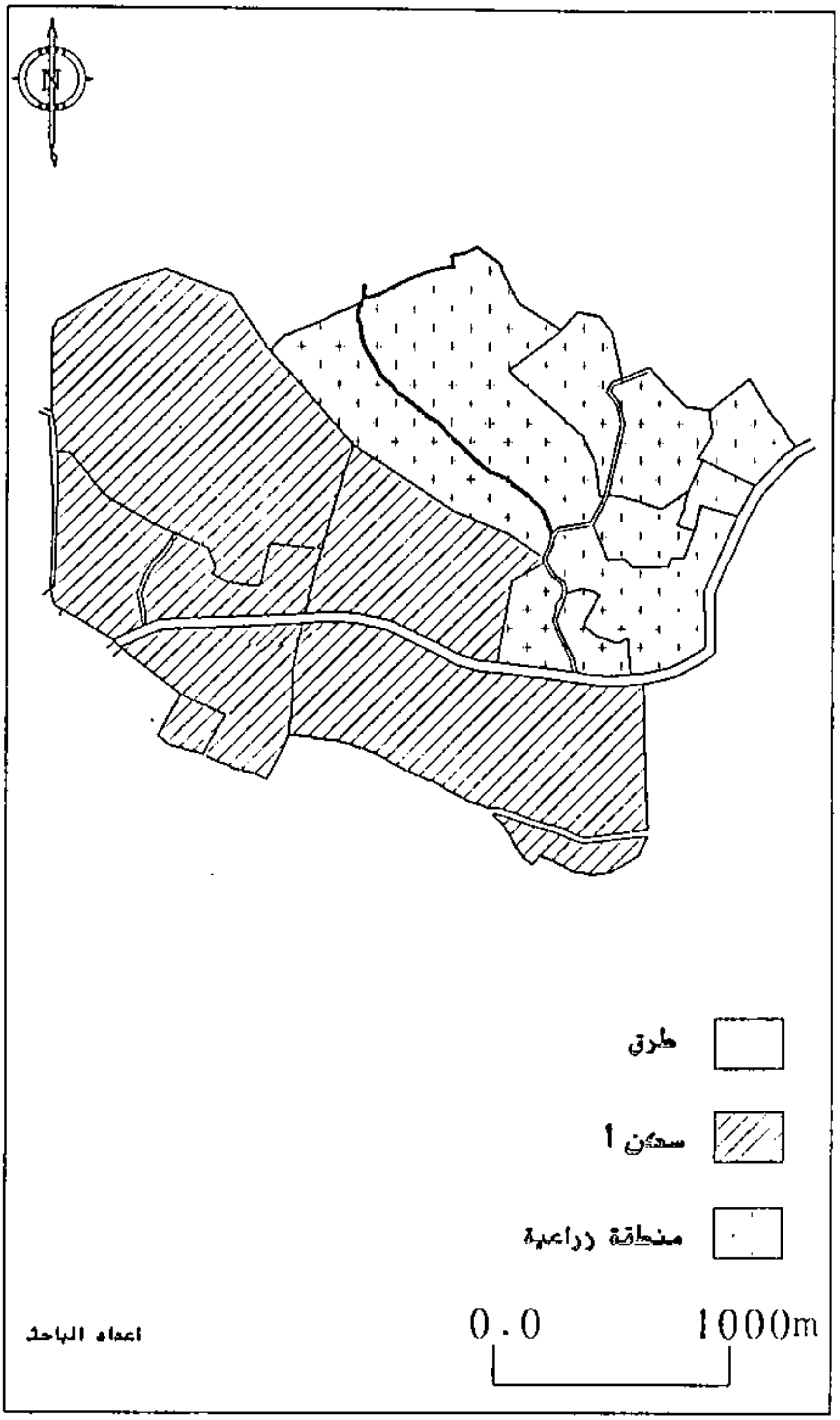
أولا: في مخطط عام 1974

1- منطقة كنار: حددت هذه المنطقة كسكن أ في هذا المخطط إضافة إلى ذلك وجد عدد من الشوارع التي تتخلل هذه المنطقة منها الشارع الرئيسي الواصل إلى مدينة الخليل والذي يمر في الجهة الجنوبية منها. وعدد آخر من الشوارع الداخلية المعبرة والترابية. ويتضح ذلك في الشكل رقم (5-13).

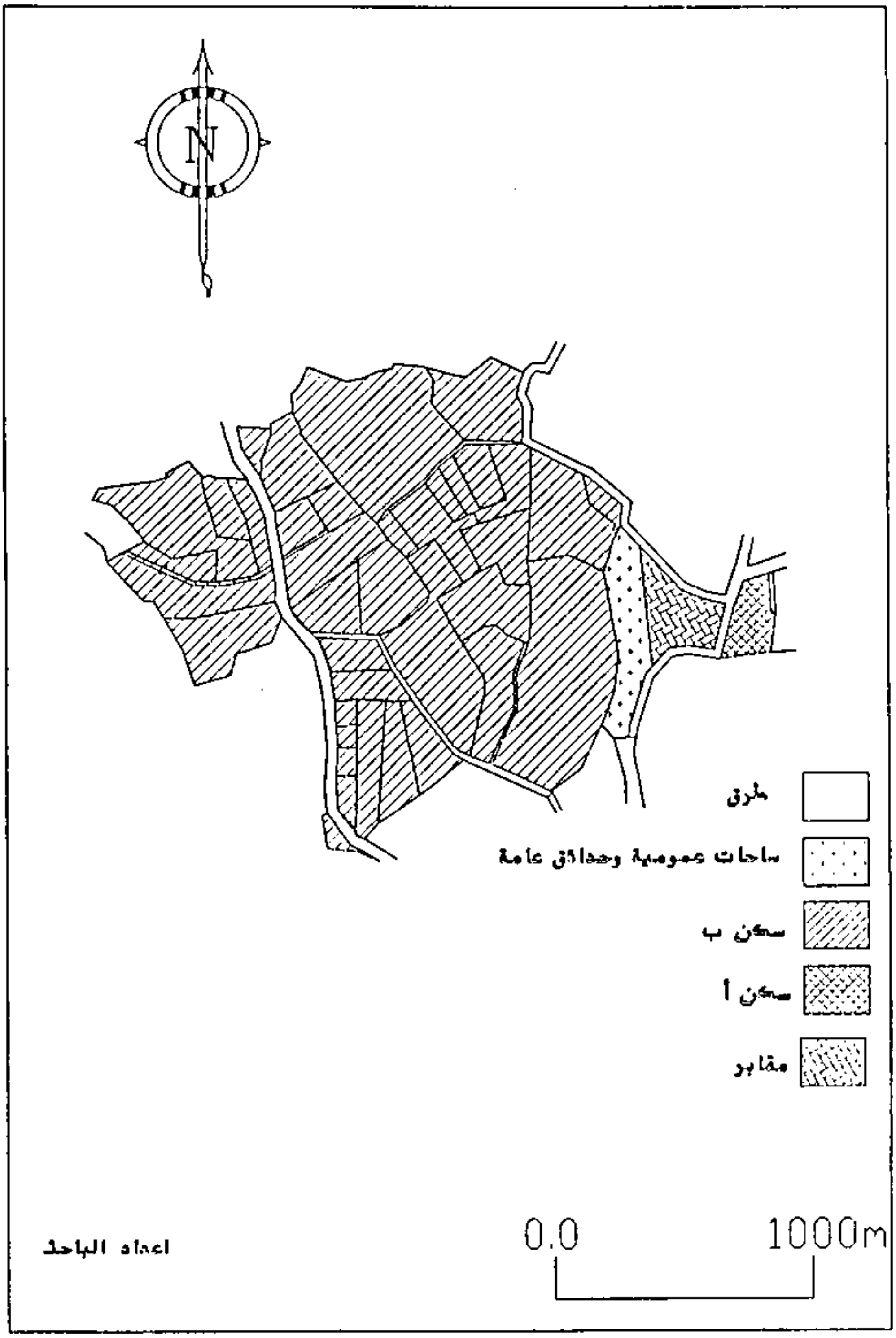
2- منطقة الفارعة حددت غالبية هذه المنطقة كسكن ب ووجد جزء في الجهة الشرقية منها كمقابر وساحات عمومية ووجد عدد من الشوارع المقترحة. ويتضح ذلك في الشكل رقم (5-14).

ثانياً: قنان أبو سمرة: حددت هذه المنطقة كسكن أ ووجد عدد من الشوارع المقترحة والموجودة والتي تتضح من الشكل رقم (5-15).

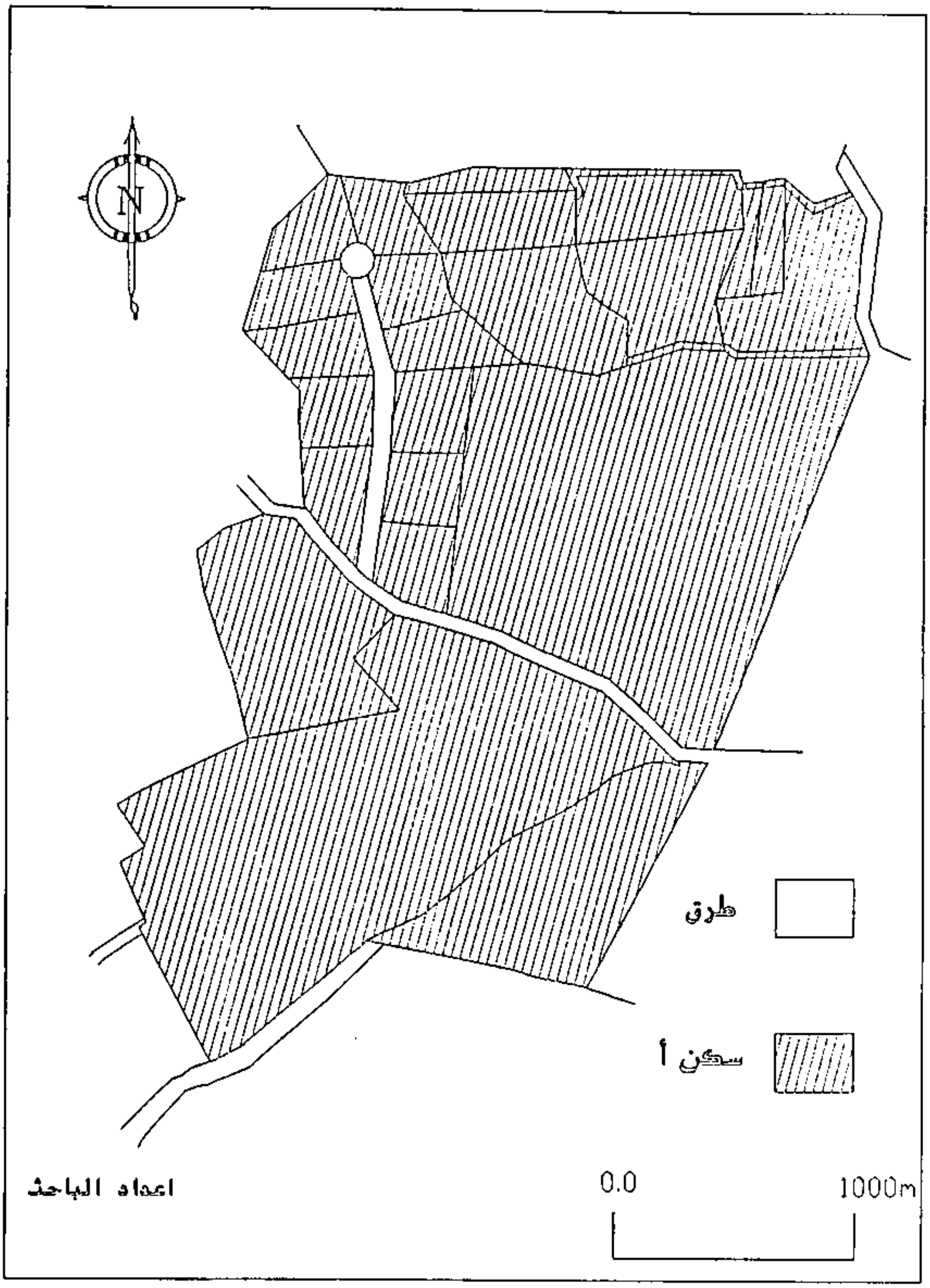
الشكل رقم(5-13) استعمالات الأراضي لمنطقة كنار في مخطط 1974



الشكل رقم(5-14) استعمالات الأراضي لمنطقة الفارعة في مخطط 1974



الشكل رقم (5-15) استعمالات الأراضي لمنطقة قنال أبو سمرة في مخطط 1974



ثانياً: في مخطط عام 1992:

1- منطقة كنار: حدد مخطط 1992 عدة استعمالات في هذه المنطقة ففي الأجزاء الغربية مـن المنطقة حدد الاستعمال كسكن أ ووجد في وسط المنطقة استعمال مناطق عامة بالإضافة إلى سكن زراعي وفي الجهة الشرقية منها وجد استعمال منطقة زراعية أما الأجـزاء الجنوبيـة منها فوجد استعمال سكن ب بالإضافة إلى منطقة عامة ووجد أيضا عدة شـوارع. ويتضـح ذلك من الشكل رقم (5-16).

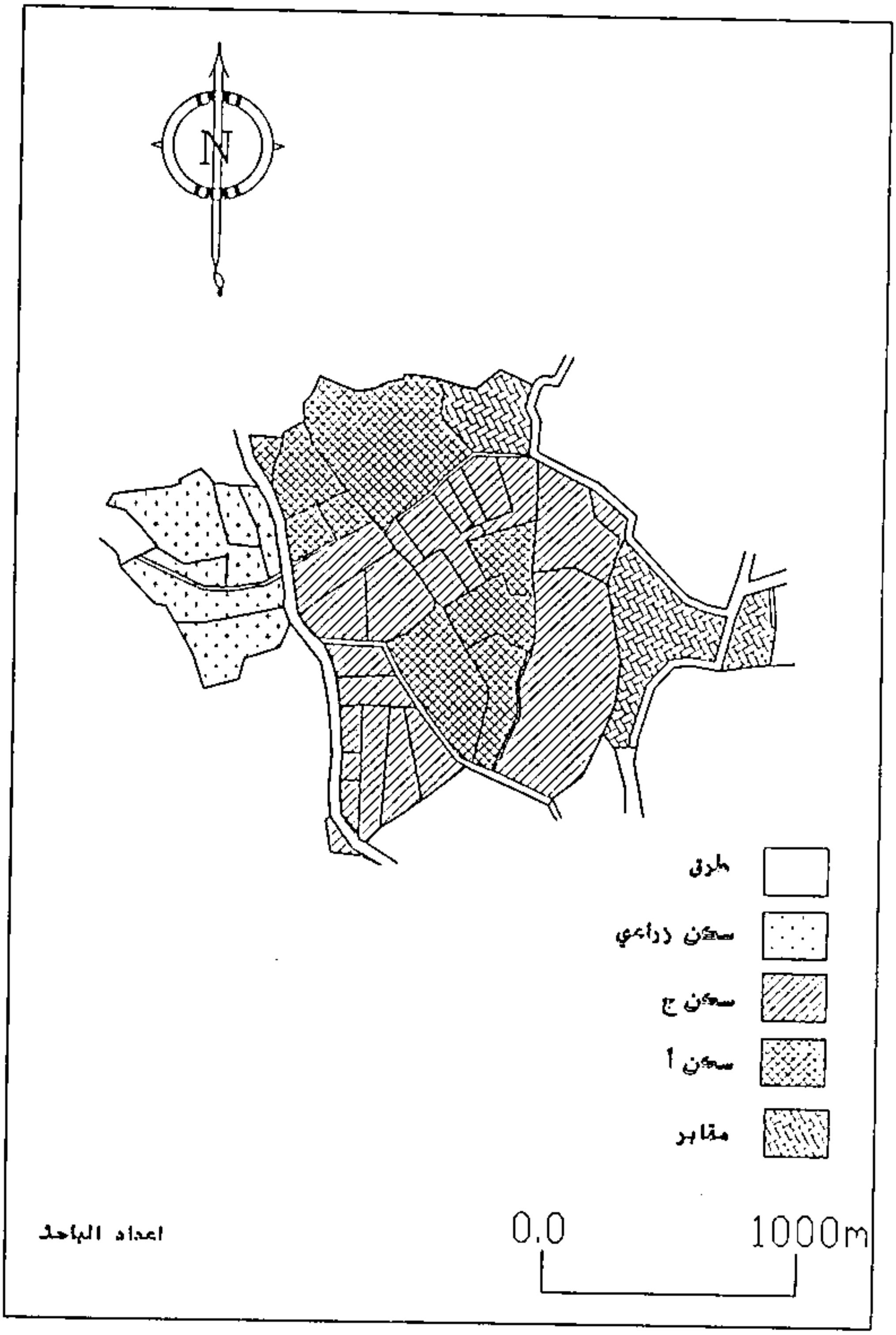
2- منطقة الفارعة: وجدت عدة استعمالات لهذه المنطقة في مخطط 1992. ففي الجهة الشمالية وجدت مناطق سكن أ ومقابر في الجهة الغربية سكن زراعي وفي الجهة الجنوبيـة سـكن ج وفي الجهة الشرقية مقابر وفي الوسط سكن أ. ويتضح ذلك في الشكل رقم (5-17).

3- منطقة قنان أبو سمرة:حددت غالبية هذه المنطقة كسكن أ في مخطـط 1992 مـع وجـود استعمال سكن ب في الجهة الغربية منها. ويتضح ذلك في الشكل رقم (5-18).

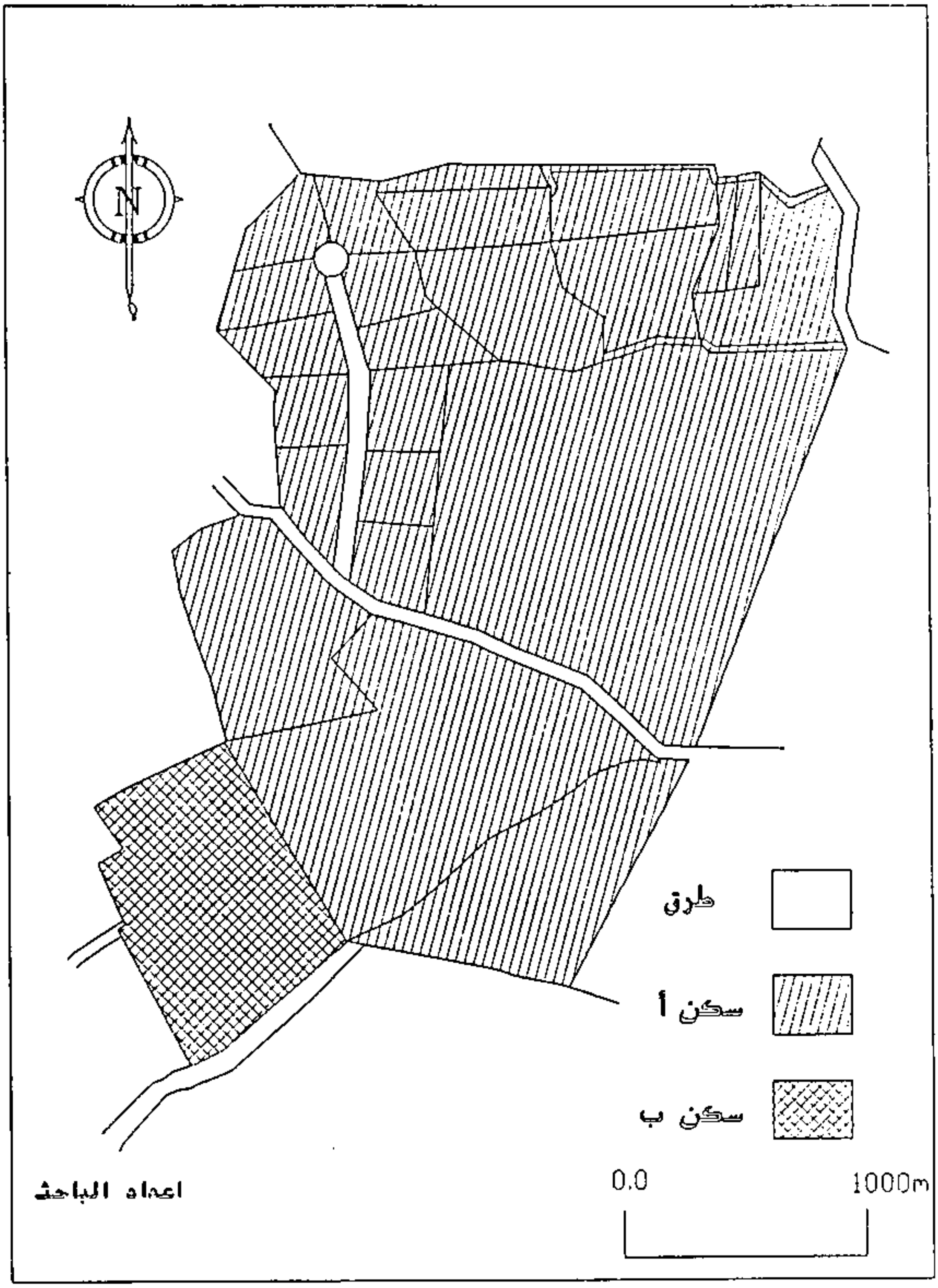
الشكل رقم (5-16) استعمالات الأراضي لمنطقة كنار في مخطط 1992



الشكل رقم (5-17) استعمالات الأراضي لمنطقة الفارعة في مخطط 1992



الشكل رقم (5-18) استعمالات الأراضي لمنطقة قنال أبو سمرة في مخطط 1992



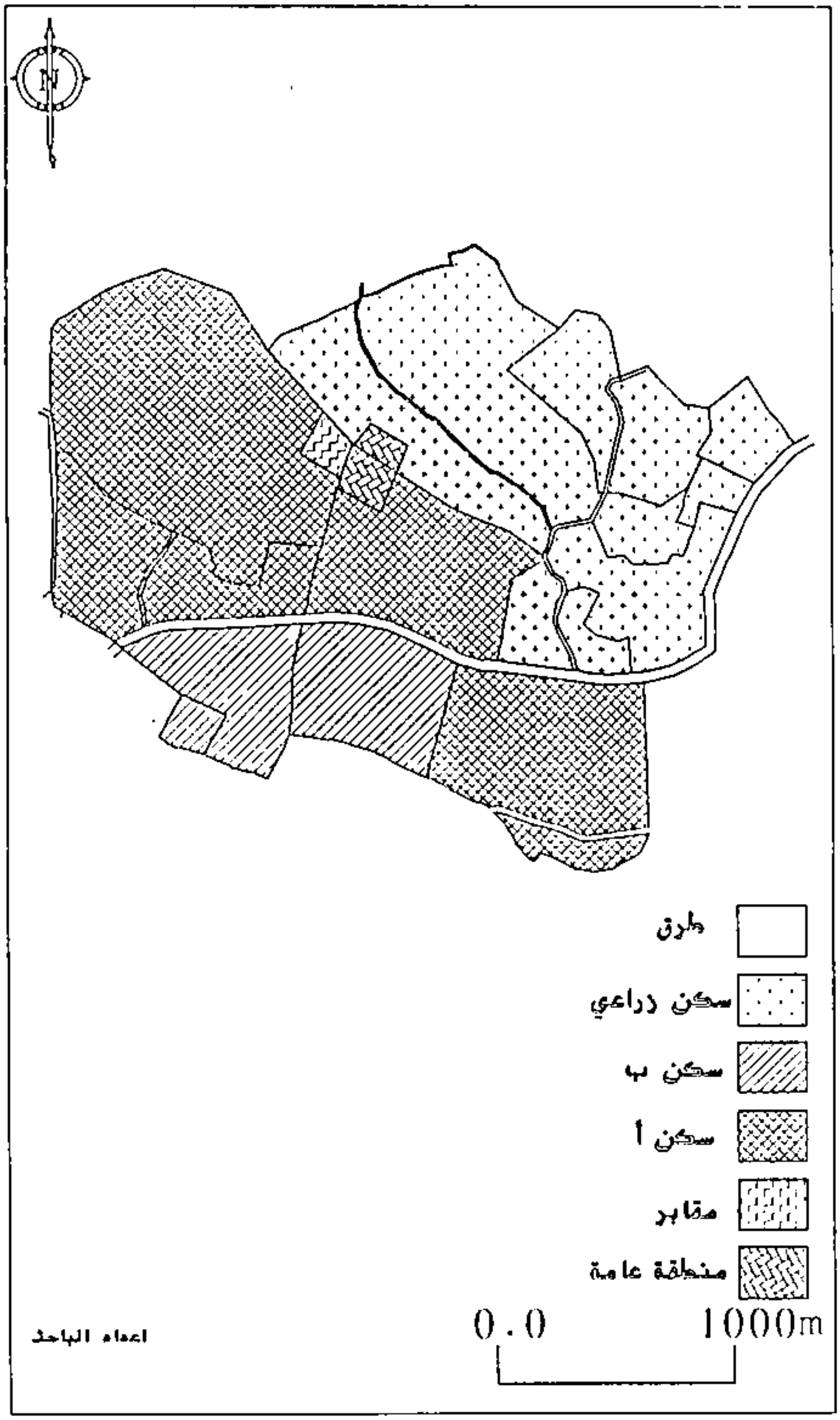
ثالثاً: في مخطط 1999

1- منطقة كنار وجدت عدة استعمالات في مخطط 1999 ففي الشمال الشرقي وجدت منـــاطق سكن زراعي وفي الجهة الجنوبية وجدت مناطق سكن ب والبـــاقي مـــن المســـاحة صـــنف كمناطق سكن أ بالإضافة إلى وجود تصنيف مقابر ومنطقة عامة في الوسط. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-19).

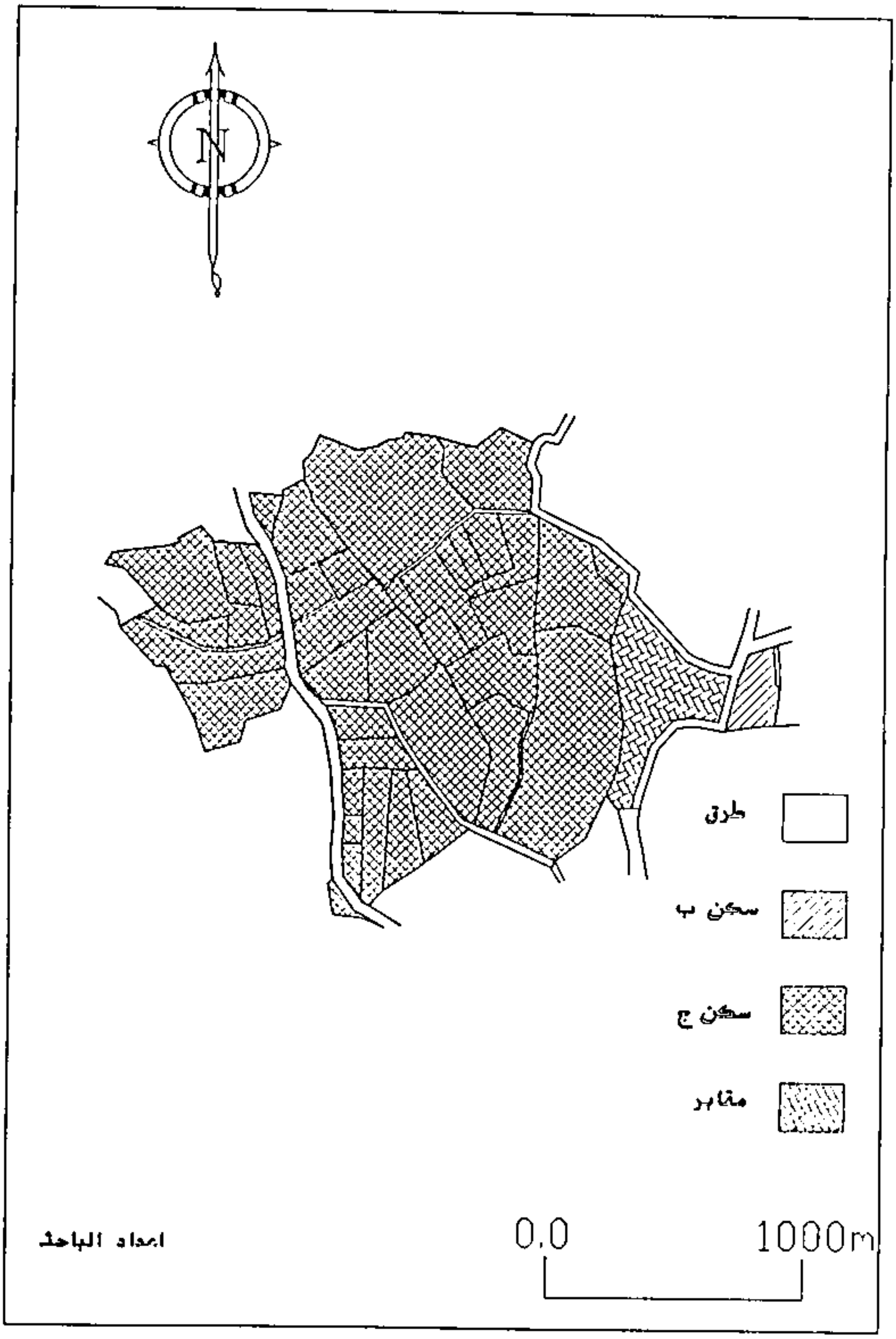
2- منطقة الفارعة: صنفت هذه المنطقة كمسكن ج بالإضافة إلى استعمال المقابر الـــذي وجـــد شرقها. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-20).

3- منطقة قنال أبو سمرة: صنفت هذه المنطقة كسكن ب في هـــذا المخطـــط بالإضـــافة إلـــى مجموعة من الشوارع الموجودة. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-21).

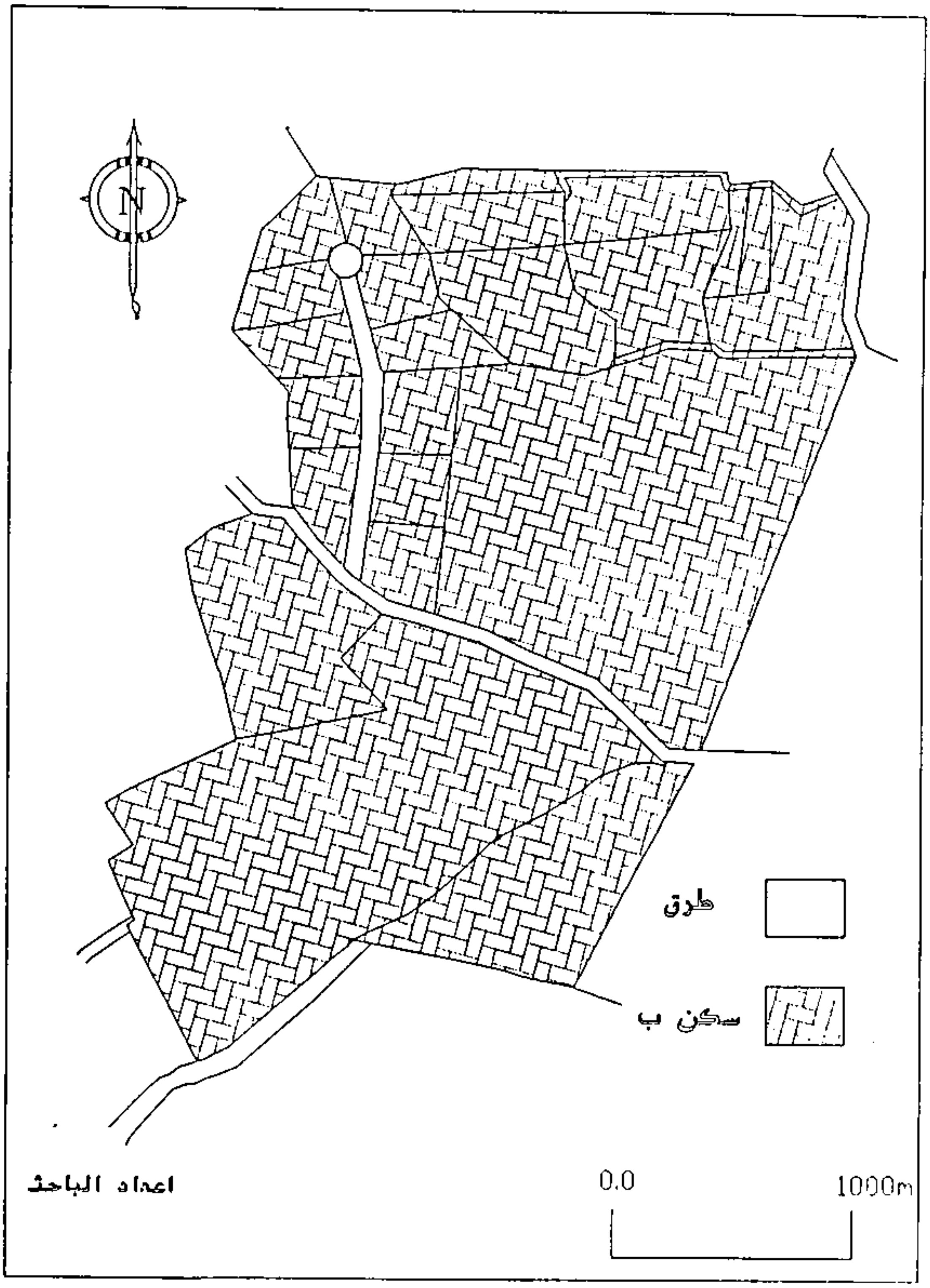
الشكل رقم (5-19) استعمالات الأراضي لمنطقة كنار في مخطط 1999



الشكل رقم (5-20) استعمالات الأراضي لمنطقة الفارعة في مخطط 1999



الشكل رقم (5-21) استعمالات الأراضي لمنطقة قنال أبو سمرة في مخطط 1999



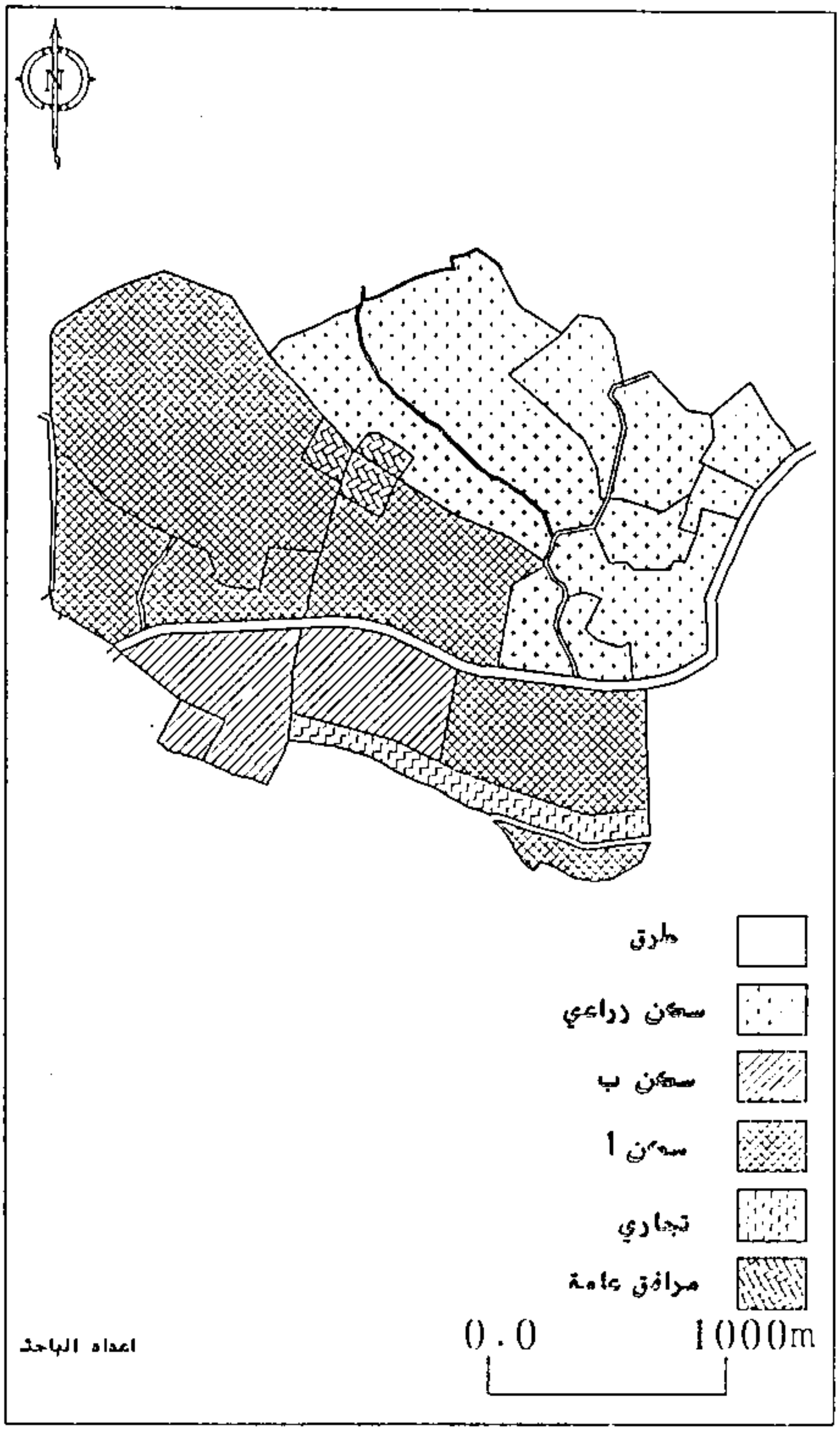
رابعاً: في مخطط 2001:

1- منطقة كنار: وجدت عدة استعمالات لهذه المنطقة في مخطط 2001 ففي وسط المنطقة وأجزائها الشمالية والغربية وجدت استعمال سكن أ وفي الأجزاء الشرقية منها وجد استعمال سكن زراعي وفي الوسط وجد استعمال مرافق عامة بالإضافة إلى الطرق القائمة والمقترحة ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-22).

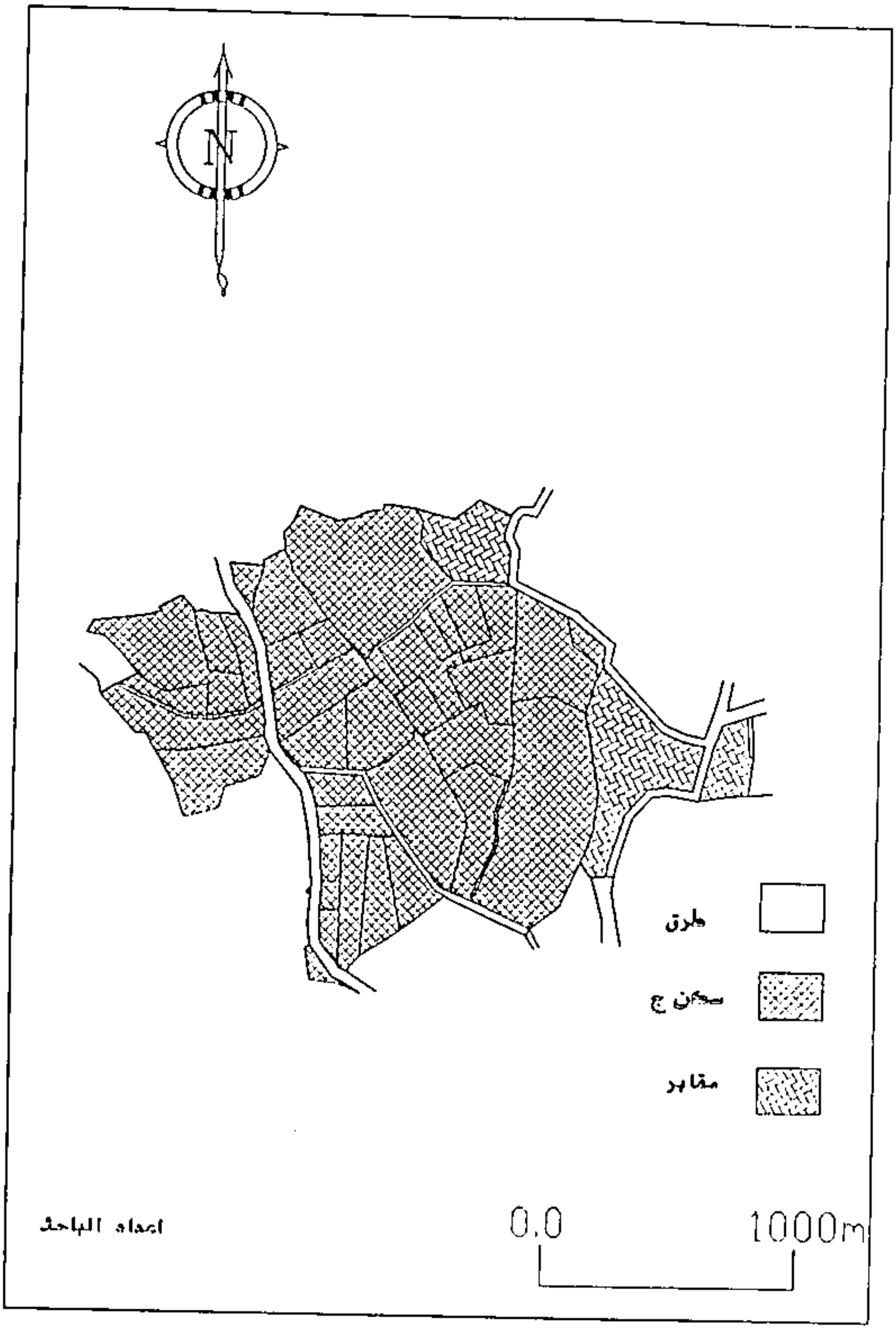
2- منطقة الفارعة: صنفت غالبية هذه المنطقة كسكن ج بالإضافة إلى وجود استعمال المقابر في جزء من الشمال وجزء آخر من المنطقة في الشرق بالإضافة إلى استعمال الشوارع. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-23).

3- منطقة قناة أبو سمرة:صنفت هذه المنطقة كسكن ب بالإضافة إلى استعمال الشوارع القائمة والمقترحة. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-24).

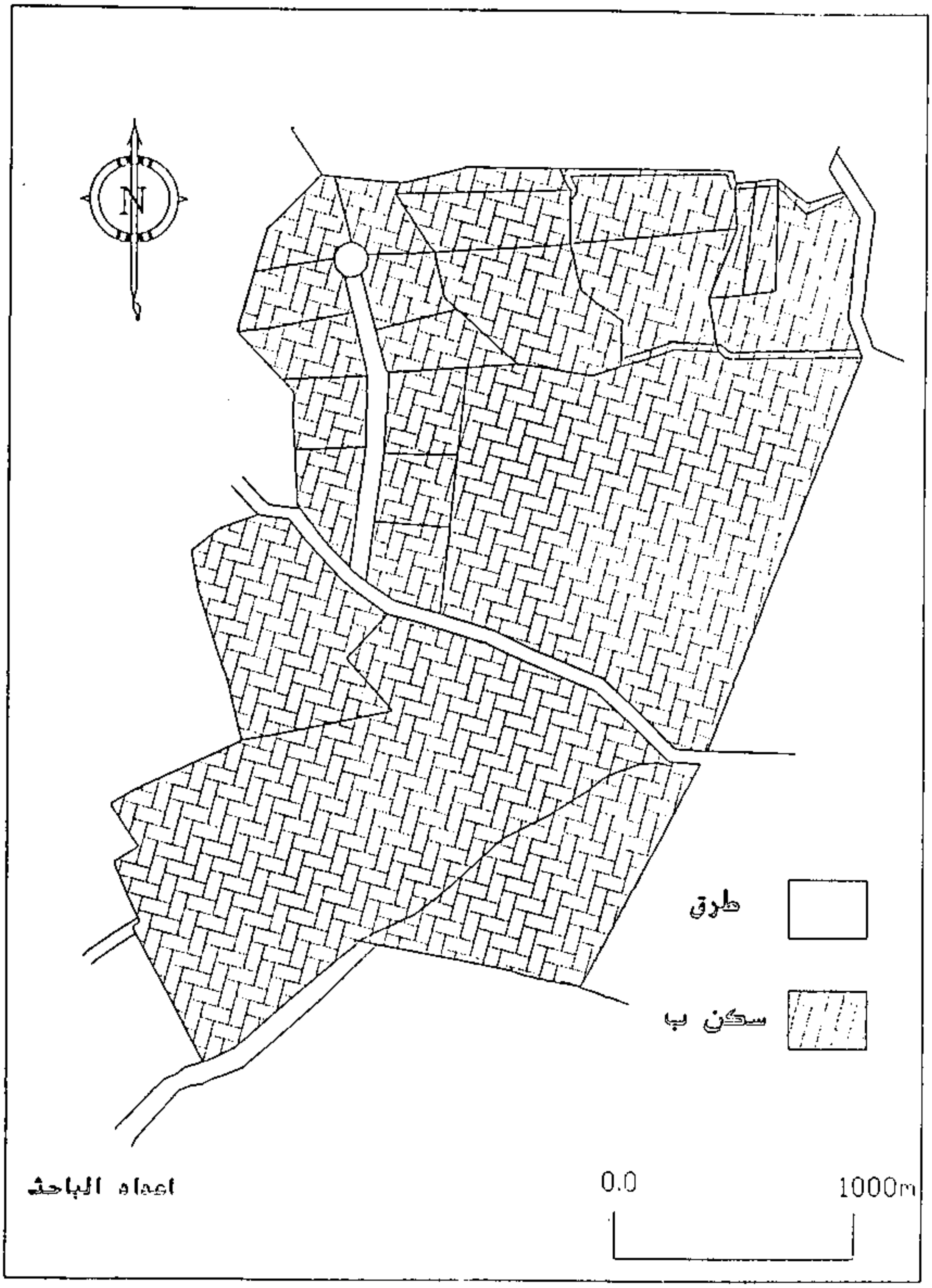
الشكل رقم (5-22) استعمالات الأراضي لمنطقة كنار في مخطط 2001



الشكل رقم (5-23) استعمالات الأراضي لمنطقة الفارعة في مخطط 2001



الشكل رقم (5-24) استعمالات الأراضي لمنطقة قنال أبو سمرة في مخطط 2001



5-5-3: الواقع الحالي لاستعمالات الأراضي في منطقة الدراسة

عمل مخطط 2001 من قبل قسم الدراسات والتخطيط في بلديـــة دورا وقــد ســاعد هــذا المخطط البلدية على كيفية التعامل مع الاستعمالات المختلفة إلا انه لم يصادق عليـــة ولــم يــتم تطبيق مقترحاتة على ارض الواقع لذلك تم إجراء مقارنة الاستعمالات المحددة في ذلك المخطط لمنطقة الدراسة مع المخططات السابقة ومع ما هو موجود على ارض الواقع. وفيما يلـــي هـــذه الاستعمالات حسب مناطق الدراسة.

أولا: منطقة كنار:

اقترح في مخطط 2001 عدة استعمالات لها فالمنطقة الشمالية الشرقية حدد الاســتعمال فيها كمسكن زراعي وفي مخطط 1999 أيضا سكن زراعي وفي مخطط 1992 كانت مصنفة منطقة زراعية ايضاً وما هو موجود على ارض الواقع منطقة زراعية وسكن زراعي.

المنطقة الشمالية الغربية لكنار حدد فيها استعمالان في مخطــط 2001 الاســتعمال الأول سكن أ وهو الغالب أما الاستعمال الثاني وهو مرافق عامة في الجهة الشرقية منها. في مخطــط 1999 وجد نفس الاستعمال أما في مخطط 1992 فقد كان الاستعمال للأجزاء الشــمالية مــن المنطقة سكن أ والوسط سكن زراعي وفي مخطط 1974 كانت مصنفة كمنطقة زراعية وسكن أ وعلى ارض الواقع وجد ان هنالك سكن ب وسكن أ ومحال تجارية محلية.

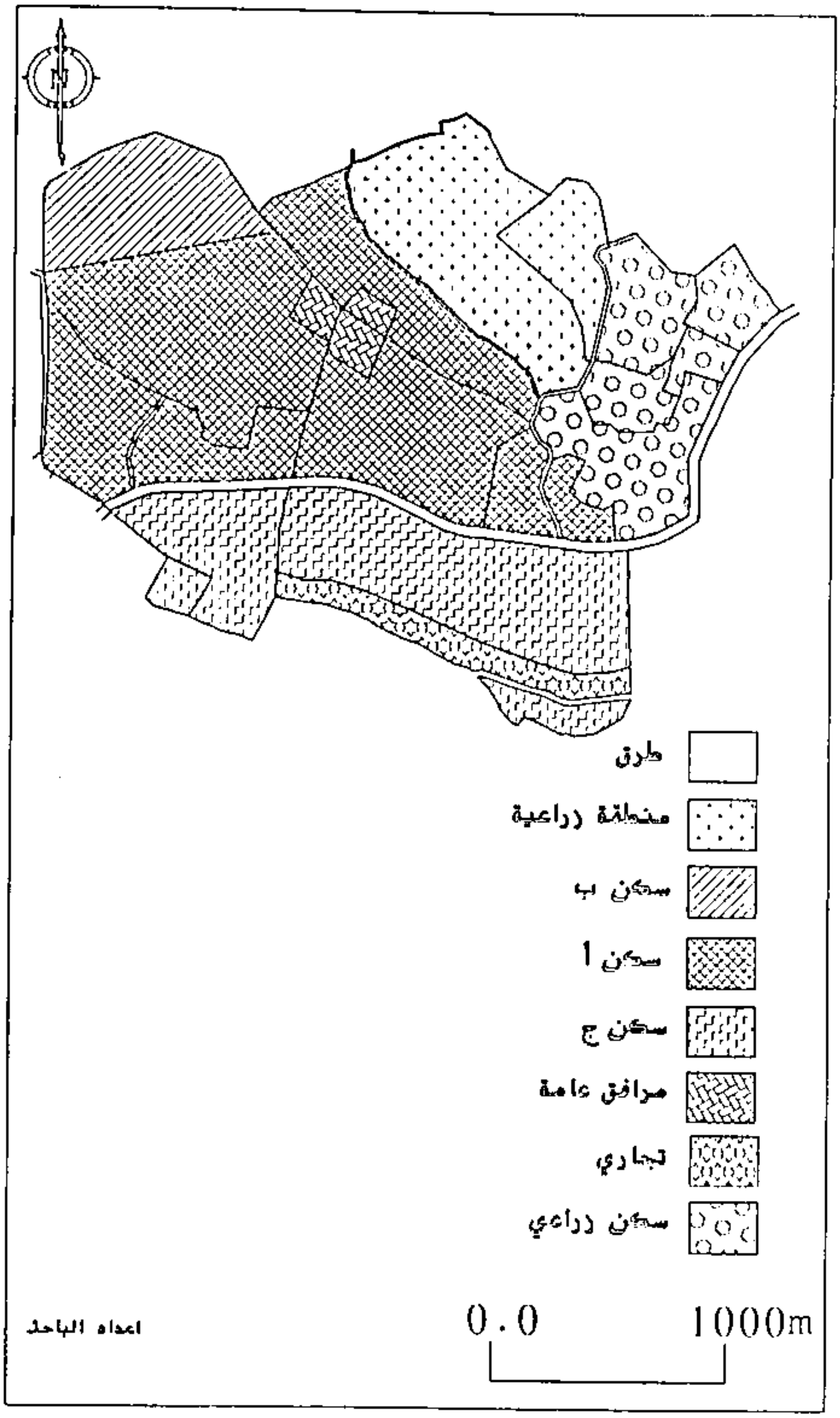
المنطقة الجنوبية لكنار حدد فيها عدة استعمالات في مخطط 2001 وهــذه الاســتعمالات وجدت بين شارع النهضة شمالاً وشارع الشهداء جنوباً مع العلم ان تسميات الشوارع جديدة عام 2003.

فالاستعمال الأول والذي يقع في الجهة الجنوبية الغربية كان سكن أ والاستعمال الثاني في الجهة الجنوبية الشرقية سكن ب وعلى طول شارع الشهداء محال تجارية محلية في الطوابق الســفلية للمباني السكنية.

في مخطط 1999حددت المنطقة الجنوبية نفس الاستعمال الوارد في مخطط2001. أما في مخطط 1992 فقد كانت محددة هذه المنطقة كسكن أ وجزء منها السفلي حدد كسكن ب ومرافق عامة.

أما على ارض الواقع فهي سكن ب ومحال تجارية محلية في الطوابق السفلية للمنــاطق السكنية. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-25).

الشكل رقم (5-25) استعمالات الأراضي كما وجدت على ارض الواقع في منطقة كنار



ثانياً: منطقة الفارعة.

اقترح مخطط 2001 استعمالان لمنطقة الفارعة الاستعمال الاول وهوسكن ج واستعمال المقابر شمالاً إلى الغرب من شارع القادسية وبين شارع القادسية وشارع عمرو بن العاص.

في مخطط 1999 كان الاستعمال مشابهة لمخطط 2001 باستثناء وجود منطقة سكن ب إلى الشرق من شارع عمرو بن العاص.

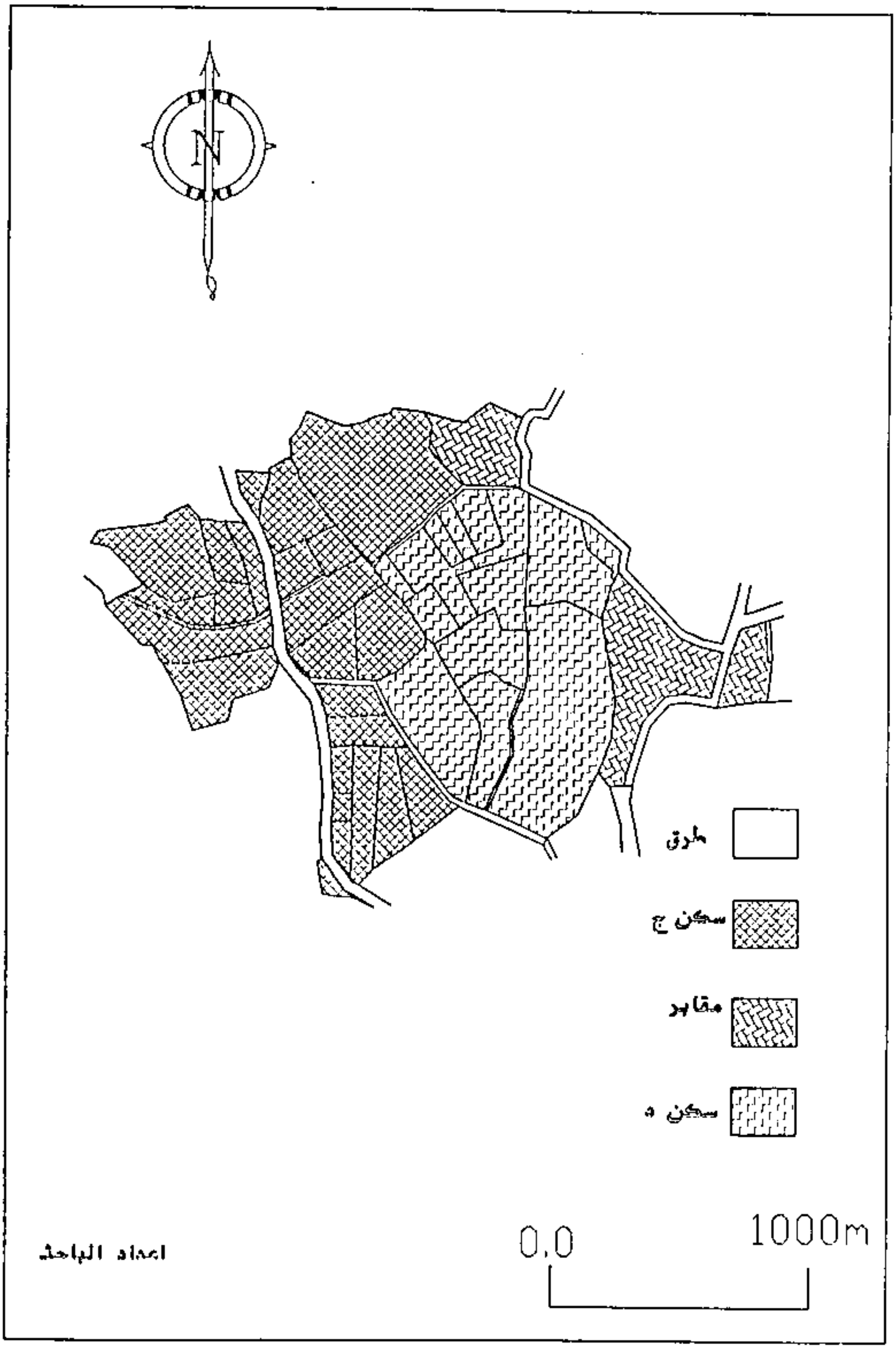
ولم يكن موجود استعمال المقابر إلى الغرب من شارع القادسية.

وفي مخطط 1992 كانت هنالك عدة استعمالات فاستعمال المقابر لم يتغير علية شيء ووجد استعمال سكن ا في الجهة الشمالية والجنوبية لمنطقة الفارعة وبعد سكن ج في وسط الفارعة وسكن زراعي في الجهة الغربية.

أما في مخطط 1974 فقد كان الاستعمال لمعظم المنطقة سكن ب ووجد جزء بسيط في الجهة الشرقية صنف كاستعمال سكن أ وهنالك استعمال المقابر في الجهة الشرقية ايضاً على جانب استعمال مساحات عمومية وحدائق عامة.

على ارض الواقع وجد أن هنالك سكن ب وج في المنطقة الدراسة بالإضافة إلى المقابر الموجودة وجدت ان هنالك محال تجارية محلية أسفل المباني السكنية. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-26).

الشكل رقم (5-26) استعمالات الأراضي كما وجدت على ارض الواقع في منطقة الفارعة



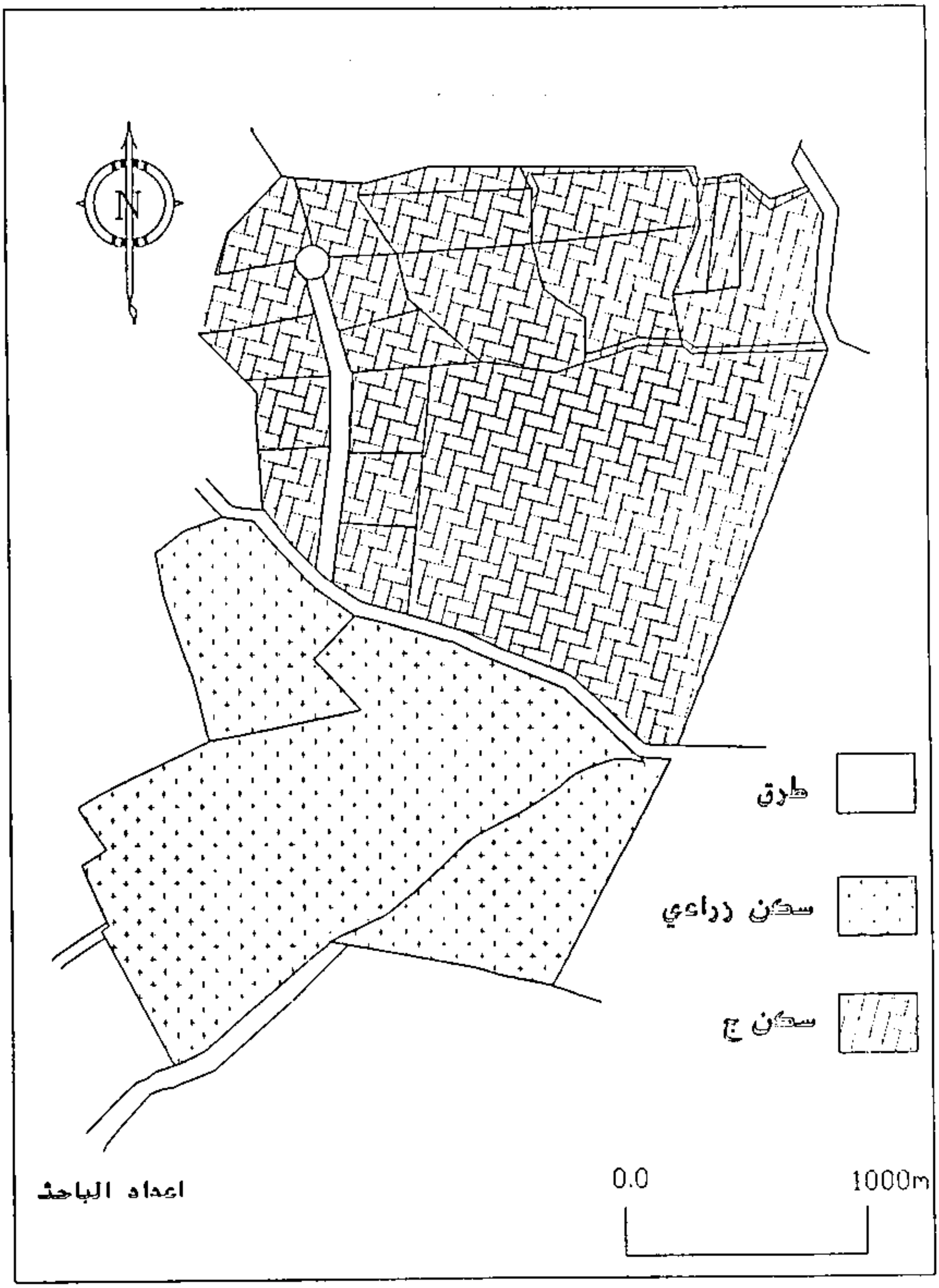
ثالثاً: منطقة قنال أبو سمرة.

اقترح مخطط 2001 استعمال واحد لهذه المنطقة وهوسكن ب ايضاً فـــي مخطـــط 1999 كان الاستعمال سكن ب وفي مخطط 1992 كان الاستعمال سكن أ وفي جزء جنوبي غربي من المنطقة سكن ب.

أما مخطط 1974 فقد كان المقترح فية سكن أ وعلى ارض الواقع كان هنالك ســـكن زراعـــي. ويتضح ذلك من الشكل رقم (5-27).

أما فيما يتعلق باستعمال الشوارع في كافة المخططات من حيث العرض للشارع فقد كانـــت بعيدة عن الواقع فالشارع المقترح في المخططات بعرض 16 متراً وجـــد علـــى ارض الواقـــع بعرض 5-6 متر. والشوارع الداخلية للمناطق كانت 3 متر.

الشكل رقم (5-27) استعمالات الأراضي كما وجدت على ارض الواقع في منطقة قنال أب سمرة



الخاتمة:

لوحظ على استعمالات الأراضي في بلدة دورا على ضوء دراسة وتحليل استعمالات الأراضي في مناطق الدراسة الثلاث أن هنالك فرقاً شاسعاً بين المخططات نفسها وبين المخططات وما هو موجود على ارض الواقع ولوحظ ايضاً ان هنالك اعتماد كبير جداً على المخطط الأول وهو مخطط 1974 في تحديد الاستعمالات المختلفة وهذا الفرق يعود إلى عدة أسباب، السبب الأول وهوان البلدية لم تلتزم بتنفيذ هذه الاستعمالات بل حدد استعمالات ولم تطبق على ارض الواقع. أما السبب الثاني فيعود إلى عشوائية الاستعمال من قبل السكان أنفسهم وعدم التزامهم بالاستعمالات المختلفة. أما السبب الثالث فيعود إلى الاعتماد على مخططات عملت في ظل الحكم العسكري الإسرائيلي ولم تخدم احتياجات السكان.

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

النتائج:

هدف هذا البحث إلى دراسة تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة دورا خلال الفترة الممتدة ما بين عام 1974 إلى عام 2001 ومعرفة العوامل المؤثرة على هذه الاستعمالات واثر الأنظمة والقوانين والمخططات الهيكلية على هذه الأنماط.

بدأ هذا البحث بدراسة موجزة لأنظمة تخطيط المدن وتطورها والعوامل المؤثرة فيها، وما هي أنواع استخدامات الأراضي المختلفة من استعمالات زراعية إلى استعمالات الأراضي الحضرية والنظريات والنماذج التي تحدثت عن استعمالات الأراضي وكذلك العوامل التي تؤثر على اختيار استعمال دون غيرة ثم ذكر لأنواع استعمالات الأراضي الحضرية المعروفة عالمياً ومحلياً ومن أهم العناصر التي تتحكم في استعمالات الأراضي هي: -

1- الأنظمة والقوانين التي تحكم سياسة استعمالات الأراضي.

2- المخططات التي حددت للاستخدامات المختلفة.

3- مدى إقناع المواطن بأهمية هذه المخططات ودورة في إعدادها لذلك تم دراسة القوانين والأنظمة التي حكمت استعمالات الأراضي في فلسطين في المراحل التاريخية المتتالية.

وقد تم تقسيم النتائج على النحو التالي:

أولاً: القوانين والأنظمة التي حكمت التخطيط في المدينة

أ- الفترة العثمانية:

1- لم يوجد قانون للتخطيط وبالتالي لم يكن هنالك ممارسة لأنظمة تخطيط المدن في فلسطين.

2- وجد نظام لتراخيص البناء ولكنه طبق في المناطق الحضرية.

انظر الملحق (1)ص143

ب-الفترة البريطانية:

وجدت مجموعة من الأنظمة والقوانين المتعلقة بتنظيم المدن إلا أنها طبقت على بعض مدن الضفة الفلسطينية ولم تكن منطقة الدراسة مصنفة كمدينة وبالتالي لم تشمل بهذه الأنظمة والقوانين

انظر الملحق (1)ص143-ص144

ج- الفترة الأردنية:

أ- وجدت مجموعة من الأنظمة والقوانين المتعلقة بتنظيم المدن وما يزال بعضها مطبق حتى الآن مثل قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 ولكن ادخل عليه تعديلات من قبل قوات الإحتلال الإسرائيلية وطبق بشكل جزئي على المناطق.

انظر الملحق (2)ص144-ص146

د- الفترة الإسرائيلية:

كانت وما زالت أكثر الفترات تأثيراً على واقع ومستقبل استعمالات الأراضي في مدينة دورا وقد كان ذلك من خلال وجود مجموعة كبيرة جدا من الأنظمة والقوانين التي تخدم مصالح الإحتلال.

انظر الملحق (1) ص146-ص151

فقد عمل الإحتلال الإسرائيلي في هذا المجال على: -

1- مصادرة الأراضي بهدف إقامة المستعمرات ومن هذه المستعمرات: -

أ- مستوطنة نيجوهوت.

ب- أدورا (ب).

ج- ادورا يم .

د- عتنائيل.

ه- حجاي

2 - مصادرة الأراضي وإغلاقها.

3- إقامة محميات طبيعية.

4- زحف خط الهدنة.

5- الطرق الالتفافية.

6- إقامة الكسارات والمحاجر.

7- منع البناء خارج الحدود التنظيمية للبلدية.

8- تحديد المساحة التنظيمية التي تتبع للبلدية.

ه- فترة السلطة الوطنية الفلسطينية: -

وجد نظام الأبنية الفلسطيني رقم (30) لسنة 1996

انظر الملحق (I) ص152

ولكن المشكلة في مدى تطبيق هذا النظام على ارض الواقع وخاصة منطقة الدراسة وبالتالي لا بد هنا من إعطاء البلديات الصلاحيات الكاملة لتطبق قوانين تتفق وواقع حال التجمعات الفلسطينية بحيث نصل في النهاية إلى أنظمة تساعد في تطوير تخطيط استخدامات الأراضي.

ثانياً: المخططات التنظيمية

أ- الفترة العثمانية

لم يكن هنالك مخطط تنظيمي للمدينة.

ب- الفترة البريطانية:

لم يكن هنالك مخطط تنظيمي للمدينة

ج- الفترة الأردنية:

لم يكن هنالك مخطط تنظيمي للمدينة

د- الفترة الإسرائيلية:

وجد هنالك مخططان هيكليان هما مخطط 1974 ومخطط 1992 وأهم النتائج المتعلقة بهما:

1- تم عمل المخططان من قبل مكاتب هندسية ليس لها علاقة بالتخطيط ولم يسبق هذان المخططان دراسات ميدانية موثقة لواقع منطقة الدراسة.

2- لم يتم تحديد أهداف من قبل البلدية حتى يعمل المخطط على تحقيقها.

3- لم يمر هذان المخططان بمراحل الاعترافات الكاملة من قبل المواطنين الذين سيطبق عليهم هذان المخططان.

4- أوجد هذان المخططان استعمالات جديدة بعيدة عن واقع المدينة.

5- الميزة الإيجابية في مخطط 1992 هي توسيع الحدود التنظيمية للبلدية من 3700 دونم الى 7327 دونم.

هـ- فترة السلطة الوطنية الفلسطينية:

وجد هنالك مخططان هما مخطط 1999 والتوسعة عام 2001 عملا من قبل قسم التخطيط والدراسات في البلدية واهم النتائج المتعلقة بهما:

1- وجد هنالك تشابه بين مخطط 1999 ومخطط 1992 مع وجود اختلاف في بعض الاستعمالات.

2- وجد هنالك نقلة نوعية في عملية التخطيط والتوجه نحو الإستعمال الأفضل الذي يخدم مصلحة المدينة.

3- زادت المساحة التنظيمية في مخطط 2001 لتصل الى 15251دونم.

4- طرح هذان المخططان للإعتراض وتم المصادقة على مخطط 1999.

5- وجد هنالك قلة التزام من البلدية فيما هو موجود في المخططان وخاصة في المناطق المشمولة بالدراسة الميدانية.

ثالثا: المواطن: -

المواطن هو الأساس في عملية التخطيط فلا يمكن ان يكون هنالك تخطيط بمعزل عن المواطن.

واهم النتائج المتعلقة بالمواطن: -

1- لم يكن هنالك مشاركة شعبية في عمل المخططات خاصة مخططي 1974 ومخطط 1992.فلم تطرح لإعتراض المواطن.

2- وجد توجه في مخططي 1999 و2001 نحو إشراك المواطن وذلك من خلال الإعتراضات

3- وجد هنالك عشوائية في الإستخدام من قبل المواطن وخاصة فيما يتعلق بالنمو العمراني على حساب الإستعمالات الأخرى.

4- لم يلتزم المواطن بما هو مخطط وقد أوجد ذلك تشوه في النسيج العمراني.

رابعاً: استعمالات الأراضي في المدينة:

أ- الإستعمال السكني:

1- احتل السكن (أ) المرتبة الأولى في جميع المخططات وهذا يعكس النمو العمراني خاصة على أطراف المركز.

2- على ارض الواقع وجد هنالك نمو عمراني غير مخطط وتداخل في الاستعمالات السكنية.

ب-الاستعمال الزراعي:

وجد هنالك تراجع في الاستعمال الزراعي لصالح الاستعمالات الأخرى وخاصة الإستعمال السكني.

ج- الاستعمال الصناعي:

في المخططات الهيكلية وجد مناطق مخصصة للاستعمال الصناعي لكنها لم توجد في بعض المواقع. وكانت على شكل ورش ومصانع مبعثرة في ارجاء المدينة ومتداخلة مع الاستعمالات الأخرى خاصة الاستعمال السكني.

د- الاستعمال التجاري:

حددت مناطق الاستعمال التجاري في مخطط 1974 و1992 وعلى ارض الواقع وجد الاستعمال التجاري على شكل محال تجارية موزعة في ارجاء المدينة وخاصة في المركز.

هـ- المقابر : -

وجدت في المخططات الهيكلية وزادت المساحات المخصصة للمقابر من 20 دونم في مخطط 1974 الى 39.4 دونم في مخطط 2001 إلا ان هذا الاستعمال وجد على ارض الواقع متداخلاً مع استعمالات أخرى كالأراضي الزراعية والسكن.

و- الطرق: -

زادت المساحة المخصصة للطرق بتوالي المخططات الهيكلية إلا أنها لم تطبق بنفس ماهو مخطط لها من حيث عرض الشوارع ونطق الشوارع المقترحة ووجد تعدي على هذا الاستعمال على ارض الواقع.

ز- الأبنية العامة:

حددت في المخططات الهيكلية بمساحات متفاوتة وتداخلت على ارض الواقع مع كافة الاستعمالات.

أهم النتائج: -

1- أهم الإنجازات في المخطط الأول إلى الفترة العثمانية هو خط سكة الحديد وبعض المباني العامة.

2- أكثر الفترات تأثيراً على المدينة هي الفترة البريطانية من خلال إعداد القوانين والأنظمة التي حكمت التخطيط.

3- خلال الفترة الأردنية الايجابية في مخطط 1962 هو زيادة المباني العامة.

4- بعد الاحتلال سيطر الإسرائيليون على التخطيط بما يتفق مع سياستهم في الأراضي المحتلة.

5- النمو العمراني الملحوظ للمدينة.

6- غياب المشاركة الشعبية في عملية التخطيط.

7- وجود فرق شاسع بين المخططات والواقع.

8- عدم وجود تخطيط وطني للمصلحة العامة.

9- عدم مرونة القوانين وملائمتها لمستجدات الحياة.

6-2: التوصيات:

لقد بينت الدراسة السياسة العامة التي يمكن رسمها بما يناسب أراضي الواقع داخل حدود المدينة مع التعديلات التي يجب ان تتم على استعمالات الأراضي في المدينة لذلك لابد من: -

1- إيجاد قوانين فلسطينية جديدة للتنظيم والبناء تستجيب للظروف السياسية والاجتماعية والاقتصادية والتاريخية لهذه الأرض والمواطن الذي يعيش عليها.

2- التأكيد على دور المشاركة الشعبية في عمليات التخطيط فلا يعقل ان يكون هنالك تخطيط بمعزل عن المواطن ودورة في ذلك.

3- وقف النمو السكني الغير مخطط والذي يخلق نسيج عمراني مشوة.

4- إعداد مخططات تفصيلية في الأحياء ذات الوضعية الخاصة.

5- إعداد مخطط لاستعمالات الأراضي داخل حدود المدينة يراعى الأمور التالية:

أ- الشوارع والتي تعتبر عنصراً مهما لجذب مناطق النمو والتوسع لذلك فان إعداد شبكة طرق بشكل مدروس يعمل على حل المشاكل التي تعاني منها المدينة.

ب- الاهتمام بالأراضي الزراعية وفرض قيود على الاستعمالات الأخرى في تلك المناطق.

ج- ايجاد منطقة صناعية على ارض الواقع تجذب إليها الصناعات المتناثرة في المدينة.

6- ان تلتزم البلدية باستعمالات الأراضي الواردة في المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة سواء ما هو مصدق أو مقترح من هذه المخططات.

7- توعية المواطنين لأهمية استعمالات الأراضي ودورها في تطور المدينة وضرورة الالتـــزام بهذه الاستعمالات.

8- إيجاد فرق تخطيط بتخصصات مختلفة في البلديات أو في مؤسسات أخرى ليكون لها الدور الواضح في إرساء قواعد التخطيط وعمل المخططات الصحيحة التي تخدم المواطن والبيئة التي عملت لها.

9- فرض العقوبات على مخالفي استخدامات الأراضي لكي تكون عامل ردع ضـــد عشـــوائية الاستخدام.

10- منع فتح المؤسسات والوزارات في مركز المدينة بين المحال التجارية والتجمعات الســكنية وفتحها في محيط المدينة وذلك لتخفيف الضغط عن المركز.

11- تطوير مراكز أبحاث تهتم بالتخطيط وبشكل خاص تخطيط استعمالات الأراضي.

12- تشجيع عمل الدراسات العلمية التي لها علاقة بالتخطيط من قبل صانعي القرار لما لها من الأثر الواضح في خدمة المواطن على أسس علمية

13- عمل مراكز للمعلومات عن المدن والقرى الفلسطينية وذلــك لإعطـــاء صـــور واضـــحة للدارسين ولكي تساعدهم في البحوث العلمية المختلفة.

المراجع والمصادر

- أبـــو بكـــر، أمـــين مســـعود: قضـــاء الخليـــل(**1864-1918**).(رســـالة ماجســـتيرغير منشورة).الجامعة الأردنية.عمان.1994.

- أبو حجير، كوثر شحادة: **تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة جنـــين خـــلال القـــرن العشرين**.(رسالة ماجستيرغير منشورة). جامعة النجاح الوطنية. نابلس. فلسطين2001.

- أبو عيانة، فتحي: **دراسات في علم السكان** 1985.

- إسماعيل، احمد علي: **دراسات في جغرافية المدن** . القاهرة. دار الثقافة والنشـــر والتوزيـــع 1993.

- الجرباوي، علي وآخرون: *معضلة التنمية في الأراضـــي الفلســـطينية*.**مجلـــة الدراســـات الفلسطينية**.3/ صيف 1990. 248.

- الحوامدة ، عبد النبي وآخرون : **الزراعة في محافظة الخليل** .ط1. الخليل. مطبعة رابطـــة الجامعيين 1992.

- الدباغ، مصطفى مراد: **بلادنا فلسطين**. ج1. القسم الأول. عمان. رابطة الجامعيين 1974.

- الدباغ، مصطفى مراد: **بلادنا فلسطين**. كفر قرع. دار الهدى 1991.

الزاملي، احمد السيد: **استخدام الأرض في مدينة الهفوف فـــي المملكـــة العربيـــة الســـعودية** 1981.

- السماك، محمد ازهر وآخرون: **استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيـــق. دراســـة عـــن مدينة الموصل**.العراق 1985.

- الشامي، صلاح الدين علي: **الجغرافية دعامة التخطيط**. الإسكندرية. مصر. منشأة المعارف 1971.

- الصعيدي، محمد فتح الله: **تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم خلال القــرن العشرين**.(رسالة ماجستيرغير منشورة). جامعة النجاح الوطنية.نابلس.فلسطين2000.

- العمايرة، وليد: **دورا وقراها**. ط1 1994.

- العنقري، خالد محمد: **الصور الجوية في دراسة استعمالات الأراضي والغطــاء الأرضـــي**. وحدة البحث والترجمة.قسم الجغرافية بجامعة الكويت. الكويت 1989.

- النمورة، محمود طلب: **موسوعة ناحية دورا الأرض والتاريخ والإنســان والتــراث**. ط1. حلحول. مطبعة بابل الفنية 1997.

- بحيري، صلاح الدين: **قراءات فــي التخطــيط الإقليمــي وجهــة نظــر جغرافيــة**. ط1. دمشق.سورية. دار الفكر 1994.

- حيدر، فاروق عباس: **تخطيط المدن والقرى**. ط1 1994.

- خمايسي، راسم: استراتيجية التطوير الحضــري المــديني أساســا للتنميــة فــي فلســطين *الدولة*.**مجلة الدراسات الفلسطينية**.25/شتاء 1996. 105.

- سخنيني، مصطفى دخيل: **مدينة أم الفحم – دراسة في جغرافية المدن**.(رسالة ماجستيرغير منشورة) جامعة النجاح الوطنية. نابلس.فلسطين 1998.

- سطيحة، محمد محمد: **دراسات في علم الخرائط**.دار النهضة العربية.بيروت 1972.

- عتريسي، نايف محمد: **قواعد تخطيط المدن**. بيروت. دار الراتب الجامعية 1994.

- عراف، شكري: **القرية العربية الفلسطينية – مبنى واســتعمالات الأرض**. بيــت صــفافا . القدس.مطبعة اوفست حسن أبو دلو 1985.

- علام. احمد خالد: **تخطيط المدن**. القاهرة. مكتبة الانجلو المصرية 1991.

- عواد. عبد الحافظ: **الجغرافيا الإقليمية لمحافظة الخليل**.(رسالة ماجســتيرغير منشــورة). جامعة القاهرة.1990.

- عورتاني، هشام: *أنماط استخدام الأرض والمياه للأغراض الزراعية في الضفة الغربية*. **صامد الاقتصادي**. 61/ أيار. حزيران 1986. 68.

- غنيم، عثمان محمد: **تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري – إطار جغرافي عام**. ط1. عمان. الأردن. دار صفاء للنشر والتوزيع. 2001.

- عمان. يحيى عيسى: **الاستشعار عن بعد وتطبيقاتة الجزء الأول الصور الجوية**. عمان . الأردن. جمعية عمال المطابع التعاونية 1987.

- كون، أنطوني: **التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية القانون والبلدوزر في خدمة الاستيطان اليهودي**. ط1 . بيروت. مؤسسة الدراسات الفلسطينية1995.

- ملحيس، غانية: قطاع الصناعة في المناطق الفلسطينية منذ عام 1967.**صامد الاقتصادي**.57/أيلول.تشرين الأول.1985. 184-188.

- السلطة الوطنية الفلسطينية. دائرة الإحصاء المركزية: **التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت**. تقرير المساكن .محافظة الخليل. ج1.

- السلطة الوطنية الفلسطينية.دائرة الإحصاء المركزية: **سكان التجمعات الفلسطينية 1997-2010**. كانون أول 1999.

- السلطة الوطنية الفلسطينية. دائرة الإحصاء المركزية: **دليل التجمعات السكانية.منطقة سلفيت**.2000.

- السلطة الوطنية الفلسطينية. دائرة الإحصاء المركزية: **دليل التجمعات السكانية.منطقة طوباس**.2000.

- السلطة الوطنية الفلسطينية. دائرة الاحصاء المركزية: **إحصاءات استعمالات الأراضي في الأراضي الفلسطينية 2000**.

- السلطة الوطنية الفلسطينية. وزارة العمل. **التقرير المفصل للقطاعات الاقتصادية وأعداد العمال في مدينة دورا**. الخليل.2001.

- السلطةالزراعة.الفلسطينية. وزارة الزراعة. **المساحات الزراعية في مدينة دورا الخليل**.2001.
- السلطة الوطنية الفلسطينية: **نظام الأبنية. وزارة** الحكم المحلي.
- السلطة الوطنية الفلسطينية. وزارة الحكم المحلي . بلدية دورا.**القرى والخرب التابعة لمدينة دورا**.
- السلطة الوطنية الفلسطينية. وزارة النقل والمواصلات. المركز الجغرافي الفلسطيني. **المسافات بين مدن الضفة الفلسطينية**.رام الله.2001.
- السلطة الوطنية الفلسطينية . المركز الجغرافي الفلسطيني.**مشروع قاعدة المعلومات الجغرافية**.نشرة رقم (2).1996.

الكتب باللغة الإنجليزية: -

A.s.Mather: Land use. John wily and sons.ins.newYork 1984.

Brad ford. m. Gand Ken. w. A: Human Geography

Theories and their applications. London1978.

B.Kanaele: "the partition of Judea by Gabinus "in " Israel exploration Journal. No I (1957).

Chapin. Stuart: urban land use planning. 1965.

Kennda. Henry, village Development in Palestine

During the British mandate. London 1949.

الرسائل الجامعية باللغة الإنجليزية: -

Senan, ziad: **Ipotitica Impacts on the Buitt Enviroment Colonization and the Development of Place Identity the Case of the Rule w. B (Palestine)**. **(Thesis** for the Degree of Doctor in Arehitecture (PhD)).University of New Castle upon Tyne,

شبكة المعلومات الدولية: -

Http: www. Quds way. Com/Links/Felisteenyiat/4/Html-Felisteenyiat4/4hfe1.htm

فلسطين البيئة تحت الاحتلال.

Http: law center. Birzeit. Edu \Arabic \publications\ tanzim. Html.

تشريعات التنظيم والبناء في فلسطين.

ملحق رقم (1) القوانين والأنظمة التي حكمت التخطيط في الضفة الفلسطينية

القوانين والأنظمة التي حكمت التخطيط في الضفة الغربية:

إن الإلمام بالقوانين والأنظمة التي تتعلق بمجال التنظيم والبناء في أي مجتمع عصري أو الإطلاع عليها شيء أساسي بالنسبة لكل ذي علاقة بالموضوع، فقد تشكلت مؤسسات التخطيط في فلسطين طوال الفترة السابقة منذ الفترة العثمانية وحتى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية وسنحاول دراسة تأثير هذه الأنظمة والقوانين على إدارات ومؤسسات التخطيط التي قامت بدورها بتحديد سياسات استعمالات الأراضي داخل حدود بلدية دورا

(1)الفترة العثمانية:

لم يكن هنالك قانون للتخطيط خلال الفترة العثمانية وبالتالي لم يكن هنالك ممارسة لأنظمة تخطيط المدن في فلسطين.

ففي ، 1995حكم العثماني كان هنالك نظام لتراخيص البناء في المناطق الحضرية وكان بالامكان نزع ربع الملكية لإعادة تطوير أو تشييد طرق، وكان هنالك عوائد تؤخذ من الأفراد الذين تزيد قيمة أراضيهم بعد إنشاء طريق جديد، ولا تزال بعض جوانب قانون التنظيم العثماني سارية في فلسطين إلا أن هذا القانون تعرض لانتقادات وذلك لان التعليمات فيه لم تطبق بشكل صحيح.(كو، 19955، ص: 44)

ومن الجدير ذكره أنه لم تصل أية مدينة في فلسطين إلى صنف المدن الكبيرة عند صدور قانون عام 1877م وبذلك لم يتأسس في أية مدينة أكثر من دائرة بلدية واحدة.

(النمورة، 1994م، ص: 120)

(2)فترة الانتداب البريطاني 1918م – 1948م:

(Kendall,ذه الفترة مجموعة من القوانين و التي شكلت الأساس والمنطلق للقوانين والأنظمة التي طبقت على الأراضي الفلسطينية وقد كان هناك توجه نحو وضع خطة طويلة

الأمد تراعي جميع مناحي الحياة والتي تتضمن تخطيط البناء والتعليم وصحة البيئة والمياه والزراعة والحراج.(Kendall , 1949 ,P.5)

وسنذكر فيما يلي أهم القوانين التي صدرت خلال فترة الانتداب والتي أثرت على التخطيط في مدن الضفة الغربية:

1) قانون تنظيم المدن رقم (3) لسنة 1921م.

2) نظام رخص تنظيم المدن لسنة 1923م.

3) نظام خرائط مشاريع تنظيم المدن لسنة 1927م.

4) أنظمة أصدرتها لجنة التنظيم المركزية بموجب المادة الأولى من قانون تنظيم المدن لسنة 1921م.

5) نظام تنظيم المدن (الأبنية المؤقتة) لسنة 1930م.

6) قانون تنظيم المدن رقم(28) لسنة 1936م.

وقد ألغى هذا القانون قانون تنظيم المدن لسنة 1921م وتعديلاته مع بقاء جميع الأنظمة الداخلية والأنظمة المنشورة في الوقائع الفلسطينية بمقتضى أحكام قانون 1921م معمولاً بها ونافذة إلى حين إلغائها أو تعديلها، ومن أهم المواضيع التي تطرق إليها قانون 1936م توزيع صلاحيات التنظيم بين المستوى المحلي والقطري والإقليمي ومن خلال هذا القانون وضعت مشاريع تنظيمية هيكلية غطت مساحة من فلسطين التي قسمت بموجب هذا القانون إلى ستة ألوية: القدس، نابلس، الجليل، حيفا، اللد، وغزة. وما زال هذا القانون ساري المفعول في قطاع غزة حتى اليوم.

7) قانون تنظيم المدن المعدل رقم (8) لسنة 1938م.

صدر في 27 آذار سنة 1938م وقد عدل هذا القانون قانون تنظيم المدن سنة 1936م.

8) قانون تنظيم المدن المعدل رقم (5) لسنة 1939م. ومن أهم التعديلات التي أدخلت على قانون رقم (28) لسنة 1936م استبدال المادة (19) بمادة جديدة أعطت لجنة اللواء صلاحية تعديل أو إيقاف العمل بأي مشروع تفصيلي أو إلقائه وكذلك تعديل أي مشروع هيكلي أو إيقاف العمل به أو إلقاؤه.

9) أنظمة بخصوص مخطط إقليم لواء القدس (Rj5) لسنة 1942م.

10) أنظمة بخصوص مخطط إقليمي للواء نابلس (S15) لسنة 1942م.

وقد بقي قانون تنظيم المدن لسنة 1936م بتعديلاته ساري المفعول في فلسطين وبعد مؤتمر أريحا في عام 1950م ضمت القدس والضفة الغربية إلى المملكة الأردنية الهاشمية وأصبحت خاضعة للقوانين الأردنية.

(http: //lowcenter.birzeit.edu/arabic/puplications/tanzim.html)

(3) الفترة الأردنية:

1- قانون تنظيم المدن لسنة 1933م.

صدر هذا القانون في فترة إمارة شرق الأردن وعمل به بعد شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية 1 أيار 1933م وحتى إلغائه في سنة 1955م.

2- قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م.

بقي هذا القانون ساري المفعول حتى إلغائه سنة 1955م.

3- ذيل لقانون تنظيم المدن لسنة 1936م رقم (3) لسنة 1937م.

4- نظام الأبنية، نظام البلديات رقم (4) لسنة 1938م.

لقد صدر هذا القانون بمقتضى المواد 31 – 33 من قانون البلديات لسنة 1938م وجاء هذا النظام ليمنع أي بناء أو إعادة بناء أو إجراء تغيير أو ترميم بدون الحصول على تصريح بذلك من المجلس البلدي.

5- قانون مراقبة الطرق والمحافظة عليها رقم (51) لسنة 1938م.

6- قانون معدل لقانون مراقبة الطرق والمحافظة عليها رقم (29) لسنة 1957م.

صدر هذا القانون بتاريخ 25 كانون الأول 1957م وأضاف إلى القانون السابق مادة (8) التي تقسم طرق المملكة إلى ثلاثة أنواع: طرق الدولة العامة (الرئيسية) ولا يتجاوز عرضها 40 متر خارج المدن و30متراً داخلها، طرق الألوية (الثانوية) ولا يتجاوز عرضها 30 متراً خارج المدن و 20 متراً داخلها، وطرق القرى (الزراعية) ولا يتجاوز عرضها 20 متراً خارج القرى و15 متراً داخلها وجرى تعديل هذا القانون بالأمر العسكري رقم (810) لسنة 1979م الذي زاد من عرض الشارع.

7- قانون إضافة مادة إلى قانون تنظيم المدن لسنة 1933م رقم (29) لسنة 1952م.

عدل هذا القانون قانون تنظيم المدن لسنة 1933م وأضاف إليه المادة (18) التي استثنت جميع أبنية الحكومة ومنشآتها من الرسوم التي تستوفي بموجب قانون 1933م.

8-قانون إضافة مادة إلى قانون تنظيم المدن لسنة 1933م رقم (44) لسنة 1953م.

أضاف هذا القانون مادة إلى قانون تنظيم المدن لسنة 1933م منحت مجلس الوزراء صلاحية تعديل تعرفة الرسوم التي تدفع إلى صناديق البلديات من أجل تصاريح البناء والملحقة بقانون تنظيم المدن لسنة 1933م.

9- قانون معدل لقانون تنظيم المدن لسنة 1933م رقم (77) لسنة 1953م.

عدل هذا القانون المادة الرابعة من قانون تنظيم المدن لسنة 1933م تنص كما يلي "تؤلف في العاصمة لجنة مركزية لتنظيم المدن من موظفين وأشخاص آخرين ينتخبهم مجلس الوزراء ".

10- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (31) لسنة 1955م.

لقد ألغى هذا القانون قانون تنظيم المدن لسنة 1933م وقانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م وتعديلاتهما وكافة الأنظمة الصادرة بمقتضاهما، ولكنه أبقى على جميع المشاريع القائمة والرخص الممنوحة بمقتضى أي قانون من القوانين الملغاة التي تكون نافذة المفعول حيث بدئ العمل به، وتعتبر هذه الرخص والمشاريع كما لو أنها وضعت أو منحت بموجب هذا القانون ومن الجدير بالذكر إلى أن هذا القانون يتحدث عن القرى وعن الأبنية بشكل عام ولا يقتصر سريانه على تنظيم المدن كما كان الأمر بالنسبة للقوانين السابقة، ويبدو أن ذلك يعود إلى التطور العمراني خارج حدود المدن وبروز قرى استدعى وجودها اهتمام السلطة المركزية وضبط هذا التطور خصوصاً وأن هذا القانون وضع ليحل محل القوانين السابقة وليسري على الضفتين موحداً القواعد القانونية المتعلقة بالتخطيط والبناء في الضفتين، ولكن بقي تأثير قانون سنة1936 واضحاً في نصوص هذا القانون وعلى سبيل المثال فعن تعريف مصطلح (بناء أو بناية) في المادة (2) من القانون مطابقة لتعريف مصطلح (بناء) في المادة (2) من قانون سنة 1936م كما عدله قانون رقم (8) لسنة 1938م.

11- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية: قانون مؤقت رقم (79) لسنة 1966م.

(الصعيدي، لقانون قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (31) لسنة 1955م بشرط أن تبقى جميع المشاريع القائمة والرخص الممنوحة بمقتضاه نافذة المفعول وتسري عليها أحكام هذا القانون كما لو أنها وضعت أو منحت بمقتضى أحكامه وما زال هذا القانون ساري المفعول في الضفة الغربية مع بعض التعديلات التي أدخلتها عليه الأوامر العسكرية الإسرائيلية بعد الاحتلال الإسرائيلي عام 1967م.(الصعيدي ، 2000 ، ص: 59-60)

(4) الأوامر العسكرية الإسرائيلية التي صدرت خلال فترة الاحتلال:

في الضفة الغربية:

1- أمر بشأن مراقبة البناء رقم (393) لسنة 5730-1970.

يخول هذا الأمر القائد العسكري بحظر أعمال البناء أو الأمر بإيقافها أو تقييدها بشروط إذا كان يعتقد بأن الأمر لازم لسلامة قوات جيش الدفاع الإسرائيلي في المنطقة أو لتأمين النظام العام. ويجوز للقائد العسكري أن يأمر بهدم أو بإزالة ما بني خلافاً لهذا الأمر، ويعاقب من خالف الأمر الصادر عن القائد العسكري بالسجن لمدة سنتين وبدفع غرامة مقدارها 1000 ليرة.

2- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (418) لسنة 5731-1971.

لقد أدخل هذا الأمر أول تعديل على قانون تنظيم المدن والقرى والمدن رقم (79)، لسنة 1966م وحول الأمر صلاحيات الوزير بموجب القانون إلى مسئول يعينه قائد المنطقة وهو اليوم ضابط شؤون الداخلية، وحول صلاحيات اللجنة اللوائية لتنظيم المدن والقرى والأبنية لمجلس التخطيط الأعلى، وصلاحيات اللجنة المحلية المعينة بموجب المادة 9(1) (د) من القانون إلى لجنة خاصة. وحولت الصلاحيات المخولة لمجلس قروي للجان تنظيم القرى. وبموجب المادة (4) من الأمر يعين قائد المنطقة مجلس التنظيم الأعلى ولجان تنظيم القرى، في حين يعين مجلس التنظيم الأعلى لجنة التنظيم الخاصة. وأبقى الأمر على صلاحية لجنة التنظيم المحلية في منطقة تنظيم بلدية المادة (5). وقد منحت المادة (7) من الأمر لمجلس التنظيم الأعلى الصلاحيات التالية: تعديل أو إلغاء أو تعطيل لمدة مفعول كل مخطط أو رخصة تقلد أي صلاحية مخولة لأي لجنة تنظيم، إصدار أو تعديل أو إلغاء أي رخصة مخولة بإصدارها أي لجنة من لجان التنظيم، وإعفاء أي شخص من واجب الحصول على رخصة يتحتم الحصول عليها بموجب القانون. وأصبح هذا الأمر ساري المفعول ابتداء من 1 نيسان 1971م.

3- أمر بشأن حظر البناء في الضفة الغربية رقم (465) لسنة 5732-1972.

يحظر هذا الأمر إنشاء مبنى على أرض صودرت وهدم المبنى الذي كان مقاماً عليها بأمر صدر بموجب المادة (119) من أنظمة الدفاع عن الطوارئ.

4- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعدل في الضفة الغربية رقم (577) لسنة5735-1974.

لقد عدل هذا الأمر المادة (7) من الأمر (418) المذكور أعلاه، وأعطى لمجلس التنظيم الأعلى صلاحية تعيين نسب الرسوم التي يجب استيفائها لإصدار رخص بناء ومصادقات وشهادات بموجب القانون. وعلى مجلس التنظيم الأعلى نشر قراره بخصوص فرض الرسوم في جريدتين يوميتين وإيداع نسخ منه في مكاتب المجلس وفي مكاتب لجان التخطيط المحلية والقروية.

5- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (تعديل رقم 2) رقم (604) لسنة 5735-1975.

لقد عدل هذا الأمر رقم (418) وألغى المادة 2(3)، التي حولت صلاحية اللجنة المحلية إلى لجنة خاصة، والمادة 4 (ب)، التي تقضي بتعيين لجنة تنظيم خاصة وأضاف إلى الأمر (418) مادة جديدة هي المادة (2) أ، التي نصت الفقرة (أ) منها على ما يلي:

يجوز لقائد المنطقة أن يعين في منطقة تنظيم معينة لجنة تنظيم خاصة تخول صلاحيات لجنة التنظيم في الحالات المفصلة أدناه:

أ- إذا صدر أمر كما جاء في المادة 9 (1) من القانون.

ب- إذا كانت منطقة التنظيم لا تشمل على حدود بلدية أو مجلس قروي.

وبموجب الفقرة (ب) من المادة (2) أ، يستطيع قائد المنطقة منح "لجنة التنظيم الخاصة" صلاحيات اللجنة اللوائية لتنظيم المدن والقرى أيضاً. وتشكل هذه المادة الأساس القانوني لمنح المجالس المحلية والمجالس الإقليمية في المستوطنات اليهودية صلاحيات اللجنة المحلية للتنظيم،

في حين تقوم اللجنة الثانوية للاستيطان المنبثقة عن مجلس التنظيم الأعلى بدور اللجنة اللوائيــة. كما أضاف الأمر رقم (604) المادة (7)أ، إلى الأمر رقم (418) التي خولت مجلــس التنظــيم الأعلى بتعيين لجان ثانوية من بين أعضائه وإحالة صلاحياته إليها.

6- نظام تقييد ارتفاع الأبنية في رام الله رقم (1)79، لسنة 5736-1975.

7- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (778)، لسنة 5739-1979.

وجاء هذا الأمر ليوضح بأنه ليس في قانون رقم (79) لسنة 1966م أو في الأمر رقم (418) ما يمنع مجلس التنظيم الأعلى من تحديد نسبة الرسوم بخصوص تجديد رخص بناء.

8- أمر بشأن قانون مراقبة الطرق والمحافظة عليها رقم (810)، لسنة 5740-1979.

لقد عدل هذا الأمر المادة 8(1) من القانون المذكور التي تحدد أنــواع الشــوارع فــي المملكــة الأردنية الهاشمية وعرضها، فأصبح عرض طرق الدولة العامة (الرئيسية) 50 متراً بدلاً مــن 40 متراً خارج المدن و40 متراً بدلاً من 30 متراً داخل المدن، وأصبح عرض طرق الألويــة (الثانوية) 40 متراً بدلاً من 30 متراً خارج المدن، و30 متراً بدلاً من 20 داخل المدن، وأصبح عرض طرق القرى (الزراعية) 30 متراً بدلاً من 20 متراً خارج القرى و25 متراً بدلاً من 15 متراً داخلها.

9- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (814) (تعديل رقــم 3) لســنة 5740-1979م .رفع قيمة الغرامات المفروضة على مخالفات البناء فأصبح معظمها يتراوح بين 200-1000 دينار.

10- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (860) (تعديل رقم 4)، لسنة 5740 - 1980م. أضاف هذا الأمر فقرة (ج) إلى المادة (2أ) من الأمر رقم (418) والتي نصت على أن لقائد المنطقة صلاحية تعيين لجنة لوائية لتنظيم مدن وقرى وأبنية بخصوص منطقة التنظيم التي عينت من أجلها لجنة التنظيم الخاصة كما ذكر في الفقرة (أ).

11- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والأبنية (تعديل رقم 5) رقم (895) لسنة 5743-1981م.

أضاف هذا الأمر فقرة (د) إلى المادة (2) أ من الأمر رقم (418) التي تعطي للجنة التنظيم الخاصة صلاحية اشتراط إصدار رخصة بناء بإقامة ملجأ في البيت المنوي إقامته.

12- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (تعديل رقم 6) رقم (1043)، لسنة 5743-1983م.عدل هذا الأمر المادة (7) أ (1) من الأمر رقم (418) وخول مجلس التنظيم الأعلى صلاحية تعيين أعضاء اللجان الثانوية ليس من بين أعضائه شريطة أن تكون غالبية الأعضاء في هذه اللجان من بين أعضاء المجلس كذلك عدل المادة (7) ب من نفس الأمر التي وسعت صلاحية المحكمة بشأن فرض الغرامات والعقوبات.

13- أمر بشأن حظر البناء (تعديل)، رقم (1196) لسنة 5747-1987.

تعديل للأمر رقم (465) المذكور أعلاه، لقد حظر هذا التعديل إعادة فتح أبواب بناية أغلقت من قبل قائد المنطقة بموجب المادة (119) من أنظمة الطوارئ لسنة 1945م.

14- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (تعديل رقم 7)، رقم (1100) لسنة 1984م.

تعديل للمادة 38 (1) للقانون الذكور ومنح من خول من قبل لجنة التنظيم ذات العلاقة صلاحية إصدار إنذار بوقف العمل قبل البحث في موضوع الإنذار أمام اللجنة، ويبقى الإنذار ساري المفعول لمدة ثلاثين يوماً قابلة للتمديد.

15- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (تعديل رقم 8)، رقم (1124) لسنة 1988م.

تعديل للقانون المذكور وإضافة مادة جديدة هي المادة 34أ، والتي تخول المحلية للتنظيم والبناء بعد الحصول على موافقة اللجنة اللوائية، منح رخص بناء بموجب مخطط مطروح (لم

يصادق عليه بعد) حتى وان لم تكن الرخص تتمشى والمخطط ساري المفعول وذلـك إذا تـوفر شرطان:

ا) المخطط ساري المفعول صودق عليه قبل حزيران 1967م.

ب) لم تقدم اعتراضات على المخطط المطروح حتى نهاية الفترة المخصصـة لـذلك، أو أن لا يؤثر منح الرخصة على قرار اللجنة بقبول اعتراض على المخطط المطروح.

(كون، 1995، ص62، ص63)

16- أمر بشأن البناء والتسييج (تعليمات مؤقتة) رقم (1314)، لسنة 5751-1990.

يعطي القائد العسكري صلاحية أمر مالك أو متصرف أو ضامن أو مسـتأجر لأرض أو عقار بتنفيذ أعمال بناء وتسييج لغرض حفظ النظام العام وأمن المنطقة، وإذا لم يستحب صاحب الأرض للأمر تقوم قوات الجيش بتنفيذ الأمر.

17- أمر بشأن مراقبة البناء (تعديل) رقم (1340)، لسنة 5751-1991.

تعديل للمادة (3) من الأمر بشأن مراقبة البناء رقم (393) المذكور أعلاه ومحو الكلمات "الذي أعطي لنفس الأمر".

18- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والمباني (تعـديل رقـم 9)، رقـم (1355)، لسـنة 5751-1991.

تعديل للمادة (3) من الأمر (418) يمنح بموجبه رئيس أي لجنة من لجان التنظيم صوتاً اضافياً إذا تساوت أصوات أعضاء اللجنة مع أو ضد قرار ما.

19- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (إيقـاف إجـراءات التنظـيم)، (تعليمـات مؤقتة) رقم (1385)، لسنة 5753-1993.

صدر بتاريخ 27 شباط 1993م وأوقف هذا الأمر إجراءات التنظيم المتعلقة بمخططات تقع ضمن حدود مجالس محلية أو إقليمية يهودية ولم يجري إقرارها قبل صدور الأمر وإخضاعها للجنة استثنائية تستمع إلى اعتراضات المتضررين، تقبلها أو جزءاً منها أو تردها، وقد جاء هذا الأمر نتيجة لتغيير في موقف الحكومة الإسرائيلية ورغبتها في مراقبة توسع المستوطنات وضبطها.

20- أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (تعديل رقم 10)، رقم (1403) لسنة 1993

لقد عدل هذا الأمر المادة (7) ب من الأمر رقم (418) وأطاح لهندسي مرخص تنظيم طلب رخصة ل"مبنى بسيط" بعد أن كان تنظيم طلبات التصاريح لأي نوع من أنواع المباني مقتصراً على المهندسين فقط.

21- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (418) لسنة 1971م، تعيين رقم 91/37، 5751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (77)، 575-1991 (نص مدمج)، تعيين أعضاء لجنة ثانوية للاستيطان ومنح صلاحيات.

22- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 91/38، 5751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (78)، 5751-1991، (نص مدمج)، تعيين أعضاء اللجنة المحلية للتنظيم المحلي ومنحها صلاحيات من قبل مجلس التنظيم الأعلى، وتنظر هذه اللجنة في اعتراضات وتصدر قرارات تتعلق بمخططات القرى الفلسطينية كما تنظر في استئنافا مقدمة ضد قرارات اللجنة الثانوية للمراقبة (التفتيش) برفض طلبات رخص بناء وهدم الأبنية غير المرخصة.

23- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 91/39، 5751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (79)، 575-1991، (نص مدمج)، تعيين أعضاء الجنة الثانوية للاعتراضات ومنحها صلاحيات من قبل مجلس التنظيم الأعلى وهي تنظر في اعتراضات على قرارات لجان التنظيم الخاصة في أمور تنظيمية.

24- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 5751/40، 91-1991، إعطاء صلاحيات رقم (80)، 5751-1991، (نص مدمج)، تعيين أعضاء اللجنة الثانوية للمراقبة (التفتيش) ومنحها صلاحيات من قبل مجلس التنظيم الأعلى وهذه اللجنة تعمل على مراقبة البناء غير المرخص وتنظر في طلبات لرخص بناء وتصدر قرارات بوقف أعمال البناء وهدم المباني المقامة بدون ترخيص.

25- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 91/41، 5751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (81)، 5751-1991، (نص مدمج)، تعيين ونقل صلاحيات من قبل مجلس التنظيم الأعلى إلى اللجنة الثانوية للتعدين والمحاجر وتصدر تصاريح للتعدين والمقتلع حسب قانون رقم (79) لسنة 1966م.

26- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 5751/42، 91-1991، إعطاء صلاحيات رقم (82)، 751-1991، (نص مدمج)، تعيين ونقل صلاحيات مجلس التنظيم الأعلى إلى اللجنة الثانوية للمحميات الطبيعية، وتبادر هذه اللجنة وتعطي تصاريح لخطط عامة ومفصلة للمحميات الطبيعية، وتصدر رخصاً لأعمال بناء وتطوير داخل المحميات الطبيعية والحدائق، وتبحث في اعتراضات على قرار السلطة المسؤولة حسب الأمر بشأن الدفاع عن الطبيعة (يهودا والسامرة) رقم (363) لسنة 1969م.

27- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 43/ 91، 751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (83)، 5751-1991، (نص مدمج)، تعيين أعضاء ونقل صلاحيات من مجلس التنظيم الأعلى الى اللجنة الثانوية للطرق وسكك الحديد، ومن صلاحيات هذه اللجنة إعطاء تصاريح لأعمال تطوير للطرق وسكك الحديد.

28- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 91/44، 5751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (84)، 5751-1991، (نص مدمج)، تعيين أعضاء ونقل صلاحيات للجنة الفرعية للترخيص التي تعطي تصاريح بناء حسب القانون والتعليمات

الأمنية في المجال الذي سحب فيه مجلس التنظيم الأعلى صلاحيات الترخيص من اللجنة المحلية.

29- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين رقم 91/45، 5751-1991، إعطاء صلاحيات رقم (85)، 5751-1991، (نص مدمج)، تعيين أعضاء ومنح صلاحيات من قبل مجلس التنظيم الأعلى الى اللجنة الثانوية للمجاري والقمامة وهي تبادر وتعطي الرخص لمخططات عامة ومفصلة لأجهزة التطهير ولمواقع إزالة القمامة وكذلك المبادرة وإعطاء تصاريح لمخططات مواقع لتجميع المجاري.

30- أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والمباني رقم (418)، لسنة 1971م، تعيين وتخويل صلاحيات مجلس التنظيم الأعلى، الى لجنة ثانوية للاستيطان، تعيين وتخويل صلاحيات الى اللجنة الثانوية للاستيطان المكونة من عشرة أعضاء برئاسة ضابط شؤون الداخلية ومن بين أعضائها ممثل وزارة البناء والإسكان، ممثل وزارة الأمن، وممثل الهستدروت الصهيونية العالمية وممثل اللجنة المحلية الخاصة ذات العلاقة، وصلاحيات هذه اللجنة المبادرة والمصادقة على برامج مفصلة وبرامج توزيع لا تقع ضمن صلاحيات بقية اللجنة الثانوية لمجلس التخطيط الاعلى، كذلك منحت لهذه اللجنة صلاحيات لجنة لوائية كمفهومها في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (97) لسنة 1966م في نطاق حدود المجالس الإقليمية والمحلية للمستوطنات اليهودية وقد ألغى هذا التعيين والتخويل التعيين رقم 91/37 وتحويل الصلاحيات رقم (77) المذكورين أعلاه.

31-أمر بشأن قانون المدن والقرى والأبنية، 1971 تعيين وتخويل صلاحيات مجلس التنظيم الأعلى، إلى لجنة ثانوية للتعدين والمقتلع، وقد ألغى هذا التخويل والتعيين تعيين رقم 91/41، وتحويل الصلاحيات رقم 91/81 الوارد ذكوهما أعلاه.

(http://lawcenter.birzeit.edu/arabic/publications/tanzim.html)

(5) التشريعات الصادرة عن السلطة الوطنية الفلسطينية:

نظام الأبنية الفلسطيني رقم (30) لسنة 1996م والذي يختص بالمناطق داخل التنظيم والتي صنفت كمناطق A,B حسب الاتفاقية المرحلية حول الضفة وقطاع غزة والتي وقعت بين حكومة إسرائيل ومنظمة التحرير الفلسطينية عام 1994م .

(مقابلة مع رئيس قسم الدراسات والتخطيط في بلدية دورا ، 2002)

ملحق رقم (2) مقابلة مع رئيس قسم الدراسات والتخطيط

بسم الله الرحمن الرحيم

استكمالا لبحث تطور أنماط استعمالات الأراضي في بلدة دورا قام الباحث بلقاء مهندس التنظيم في بلدية دورا م. إسماعيل حسن العواودة وأجرى معه الحوار التالي: -

بعد تعريف المهندس بموضوع المقابلة استعد لإعطاء المعلومات اللازمة:

س1-: ما هو المخطط الذي يجري إتباعه والعمل وفق محدداتة وشروطه في بلدية دورا ؟

مخطط 2001.

س2-: ما هي استعمالات الأراضي التي تلتزم بها البلدية في تعاملها مع المواطنين؟

كافة الاستعمالات باستثناء بعض قطع الأراضي التي تحدد لها استعمالات خاصة لفترة زمنية محددة.

س3-: كيف يتم تعديل الاستعمالات والشوارع ؟ وهل يعترض المواطنون عليها ؟ يتم عبر دراسة تقوم بها البلدية والاتصال مع المواطنين للتوصل إلى قرار بخصوص ذلك ضمن الخطوط العامة لقواعد التخطيط الحضري.

س4-: كيف يتم التعامل مع الاستعمالات التالية:

1-السكن: وفق المنطقة المراد البناء فيها.

2-الزراعة: يتم ضبط ومتابعة عدم البناء في الأراضي الزراعية إلا وفق الاستثناءات الخاصة المسموح بها من النظام.

3-الصناعة: تم تخصيص منطقة بمساحة 207 دونمات.

4-التجاري: هنالك التزام من قبل المواطنين بتنفيذ المباني التجارية في مناطق الاستعمال التجاري ولا توجد مشكلة في ذلك.

5-المباني العامة: تمنع أعمال البناء على قطع الأراضي المخصصة للمباني العامة إلا في حالة تقديم صاحب قطعة الأرض بدائل لقطع في مواقع أخرى.

6-الشوارع: يتم الالتزام من قبل المواطنين بحدود الشوارع المثبتة على مخططات الترخيص باستثناء حالات نادرة تكون فيها اعتداءات على الشارع وتتابع مثل هذه الحالات من قبل القضاء ذو العلامة.

س5-: ما هي أسباب عدم إنجاز مخطط هيكلي مصرف منذ عام 1974 ؟

الجهة الإسرائيلية / كان مصرف / وتم الالتزام به.

س6-: ما هي أهداف دعايات المخطط الجاري ؟

1-تجسيد الرؤية المستقبلية لتخطيط حضري متطور للمدينة.

2-منع البناء العشوائي من حيث الوضعيات أو الاستعمالات.

س7-: ما هي أسباب عدم التزام المواطنين بشروط الترخيص التي تحددها البلدية ؟

1-عدم الوعي لدى عدد محدود من المواطنين.

2-وجود قطع صغيرة تقتطع من الشوارع مساحات كبيرة.

3-وجود قطع ارض في مناطق استعمال خلاف المشروع المراد تنفيذه علماً بان عدد المخالفات المركزية محدودة.

س8-: ماهي مشكلات المخطط 1974+1992؟

1- هي أعداد المخططات دون الدراسة الميدانية والاتصال مع الجمهور مما يؤدي إلى عدم الأخذ بالاعتبار توجهات واحتياجات خاصة المواطنين مما يؤدي إلى بعض المخالفات.

س9-: هل ترغب بإضافة شيء في نهاية اللقاء ؟

- إن من الصعب جداً إعداد مخطط هيكلي يستكمل كامل معايير التخطيط الحضري لأننا نقوم بإعداد هذه المخططات لمدن قائمة وعليه لابد من الأخذ بالاعتبار الواقع والانتقال اقرب ما يكون إلى النموذج التخطيطي المرجو.

بسم الله الرحمن الرحيم

lestinian National Authority

Iinistry of Local Government

السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة الحكم المحلي

Date ٢٠٠٧/٣/٥ التاريخ :

No. مرجع: ٢٠٠٧/١٠١/٦/١٢

السيد سالم احمد سالم ابو حسان

تحية البناء والدولة ،،،

الموضوع : - التصنيف التنظيمي لمدينة دورا

بالاشارة الى الموضوع اعلاه واستفساركم بخصوص الموضوع ،

اعلمكم بان تصنيف دورا التنظيمي هو مدينة وذلك للاسباب التالية : -

- عدد سكان دورا يزيد عن عشرين الف نسمة وذلك حسب دائرة الاحصاء المركزي الفلسطيني .
- توجدفي دورا بلدية منذ العام 1966.
- تصنيف بلدية دورا هو " ب" حسب التصنيف الفلسطيني.
- يوجد مخطط هيكلي لمدينة دورا بمساحة تزيد عن 14000 دونم .
- معظم سكان دورا يعملون بغير الزراعة ، أي انهم يعملون في التجارة والوظائف الحكومية والخاصة والصناعة والخدمات .

مع الشكر """

مدير عام وزارة الحكم المحلي – الخليل

محمد حسن جباريين

Gaza-Tel. 07-2829184/2822478/2820272 - Fax 07-2867509/2866844 غزة - تلفون ٠٧-٢٨٢٠٢٧٢/٢٨٢٢٤٧٨/٢٨٢٩١٨٤ - فاكس ٠٧-٢٨٦٦٨٤٤/٢٨٦٧٥٠٩
Jericho - Tel. 02-2321065/2321261/2322619 - Fax 02-2321245 اريحا - تلفون ٠٢-٢٣٢٢٦١٩/٢٣٢١٢٦١/٢٣٢١٠٦٥ - فاكس ٠٢-٢٣٢١٢٤٥
nallah - Tel. 02-2958994/2958993/2958992/2958991 - Fax 02-2986610 رام الله - تلفون ٠٢-٢٩٥٨٩٩١/٢٩٥٨٩٩٢/٢٩٥٨٩٩٣/٢٩٥٨٩٩٤ - فاكس ٠٢-٢٩٨٦٦١٠

ملحق رقم (4) القرى والخرب التابعة لمدينة دورا

القرى والخرب التابعة لمدينة دورا

الرقم	الموقع	النوع	حوض
1	ابرقة	أثرية	30
2	أبو العرقان	سكن دائم	14
3	أبو العسجا	سكن دائم	15
4	أبو سحويلة	سكن دائم	46
5	أبو ملصمة	أثرية	46
6	اقديحات	أثرية	34
7	أم الشقف	سكن دائم	43
8	أم الميس	سكن دائم	31
9	أم بغلة	أثرية	51
10	أم حارتين	سكن موسمي	45
11	أم خشرم	سكن موسمي	48
12	أم كلخة	سكن موسمي	48
13	أم نخلة	سكن موسمي	45
14	امرا	أثرية	34
15	امريش	سكن دائم	18
16	بدغش	سكن موسمي	49
17	البرج	سكن دائم	50
18	بسم والحفاير	سكن دائم	12
19	بناية	سكن دائم	41
20	بيت ألبان	أثرية	28
21	بيت الروش التحتا	سكن دائم	38
22	بيت الروش الفوقا	سكن دائم	40
23	بيت أمر	سكن موسمي	45
24	بيت باعر	أثرية	29

25	بيت عورا	سكن دائم	32
26	بيت مرسم	سكن دائم	46
27	بيت مقدوم	سكن دائم	27
28	البيرة	سكن دائم	37
29	الجوف	أثرية	9
30	جيمر	سكن موسمي	47
31	حدب الدلبة	سكن دائم	8
32	حدب العلقة	سكن دائم	16
33	الحرايق	سكن دائم	5
34	حمصة	سكن دائم	25
35	حوران	أثرية	42
36	خراب الرب	أثرية	4
37	الخربة البيضاء	أثرية	52
38	خربة الثوابتة	أثرية	4
39	خربة سلامة	سكن دائم	4
40	خربة طبخنا	سكن موسمي	53
41	خرسا	سكن دائم	20
42	خلقة العقد	سكن دائم	36
43	الدلبة	أثرية	7
44	الدير	أثرية	26
45	دير العسل التحتا	سكن دائم	37
46	دير العسل الفوقا	سكن دائم	37
47	دير الموس	سكن موسمي	45
48	دير رازح	سكن دائم	10
49	دير سامت	سكن دائم	23
50	رابود	سكن دائم	14
51	الراية	أثرية	33
52	الزعق	سكن دائم	52
53	الزقازيق	أثرية	49

54	سكة	سكن دائم	32
55	السكك	سكن دائم	36
56	سويا	سكن دائم	25
57	السيميا	سكن دائم	22
58	الصرة	سكن دائم	19
59	طاروسة	أثرية	4
60	طاواس	سكن دائم	24
61	الطبقة والبيض	سكن دائم	4
62	طرامه	سكن دائم	11
63	طميسرة	سكن دائم	4
64	طوط	أثرية	30
65	عبدة	سكن دائم	18
66	عرقان عوض	سكن دائم	4
67	العلقا التحتا	سكن دائم	17
68	العلقا الفوقا	سكن دائم	17
69	عيطون	سكن دائم	33
70	عين عمران	أثرية	4
71	عين فارس		24
72	فرجاس	أثرية	28
73	فرعة	أثرية	24
74	فقيقيس	سكن دائم	21
75	القصتين	سكن دائم	28
76	كرزة	سكن دائم	15
77	كرمة	سكن دائم	13
78	كريسة	سكن دائم	4
79	كنار	سكن دائم	4
80	الكوم	سكن دائم	28
81	لنقر	سكن دائم	4

82	اللويبدة	سكن دائم	44
83	الماجور	سكن دائم	4
84	مجادل	سكن موسمي	53
85	المجد	سكن دائم	34
86	المجنونة	سكن دائم	4
87	مجيجدلات	سكن موسمي	53
88	المحطات	أثرية	46
89	المراجم	أثرية	20
90	مراح البقار	سكن دائم	35
91	مران	سكن دائم	49
92	مرتينا	أثرية	51
93	المورق	سكن دائم	28
94	الهجرة	سكن دائم	6
95	واد أبو زناخ	سكن دائم	10
96	واد الشلجنة	سكن دائم	11
97	واد الكلاب	أثرية	15
98	واد سود	سكن دائم	4
99	واد عبيد	سكن دائم	4/12
100	واضح	سكن دائم	4

بلدية دورا – قسم التخطيط والدراسات

An-Najah National University
Faculty of Graduate Studies

Development Plans and the Existing Situation of Land Use in Dura City
(Hepron Governorate)

Prepared by
Saleh Ahmad Saleh Abu Hassan

Supervisor
Dr. Ali Abedelhamid
Dr. Aziz Salem al Duwaik

Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master in Urban and Regional Planning, Faculty of Graduate Studies, at An-Najah National University, Nablus, Palestine

2004

Development Plans and the Existing Situation of Land Use in Dura City (Hepron Governorate)

Prepared by
Saleh Ahmad Saleh Abu Hassan
Supervisor
Dr. Ali Abedelhamid
Dr. Aziz Salem al Duwaik

Abstract

In this study, we attempt to discuss Dura city which may stand as a model for the Palestinian cities which are occupied by the Israeli occupational forces. This city is planned at random, the result of which is that there are different land uses and overlapping in these uses.

Dura is located in the southwest of Hebron city, about (9) kilometers between the two longitude (34.5 and 35.5) in the east of Greenwich line, and between the two latitudes(31.26 and 31.31) north of the equator. This city is about (898) meter high above the sea level. The organizational area of Dura reaches (15252) meter square and the population rises to (18185).

A number of concepts were discussed in this study. At the very beginning, it dealt with the urban planning, its objectives and the modern cities' planning; the theoretical background regarding the use of land according to the principal concepts; the development of land use and the different models which explain land uses and types; the factors which affect land uses and the dangers resulting from the misuse of land.

Moreover, this study looked into the natural and geographical features of the area with respect to location, astronomy, climate, the development of Dura in the twentieth century and its people's views in addition to the geographical models which were applied on this city.

This is followed by a discussion on the laws and rules which governed planning in the West Bank through the institutions that prepared those plans.The study also tackled the use of land in the included area through the successive framed plans commencing from (1974) until (2001). Due to the fact that the (1974) plan was the first plan, it is considered the base on which the other successive plans were founded. This plan has its great effect on the use of land in this area.

Next comes the analysis of the land uses in Dura city, which shows the contradictions between the plans and the facts known, in addition to the difference in land uses in accordance with the known plans included in the area of study.

The present study revealed the state of land uses in Dura city, and showed a big difference between the plans and the facts on land. It is noticed that there is a great dependence on the (1974) plan concerning showing the different uses of land in Dura city. Finally recommendations and results were provided by the researcher, the most important of which are:

1. Creating new regulations for the Palestinians so as to organize construction in accordance with the situations of the residents.

2. Stressing the importance of the people's role in planning.

3. Preparing plans for land uses in the Palestinian cities that should be followed strictly by all the people.

4. Teaching the people about the importance of land uses and their role in the development of cities.

5. Creating specialized planning teams in order to provide accurate planning which may serve the Palestinian